

Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit,
Personal und Finanzen
Fachbereich Stadtplanung

Bebauungsplan XXI-20

(Kleingartenanlage „Am Kienberg“)

für das Gelände der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ im Bezirk
Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

Begründung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: August 2021

Inhalt

I. PLANUNGSGEGENSTAND	4
1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung	4
2. Beschreibung des Plangebietes	5
2.1 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung.....	5
2.2 Geologie.....	5
2.3 Eigentumsverhältnisse.....	5
2.4 Realnutzung	5
2.5 Technische Infrastruktur.....	6
2.6 Denkmalschutz	6
2.7 Geltendes Planungsrecht.....	7
3. Planerische Ausgangssituation	7
3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung.....	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Landschaftsprogramm	8
3.4 Kleingartenentwicklungsplan Berlin	8
3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen	9
3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen	10
Bezirkliches Zentrenkonzept.....	10
4. Entwicklung der Planungsüberlegungen	10
II. UMWELTBERICHT	11
1. Einleitung.....	11
1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	11
1.2 Darstellung einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen	11
2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	15
2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	15
Schutzgut Boden	16
Schutzgut Wasser	16
Schutzgut Fläche	17
Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	17
Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	18
Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild	18
Schutzgut Klima und Luft	19
Baubedingte und sonstige Auswirkungen des geplanten Vorhabens	19
Wechsel- und Summationswirkungen	19
2.b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	19
2.c Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	19
2.d Anderweitige Planungsalternativen	20
3. Zusätzliche Angaben	20
3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	20
3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung	20
3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	20
III. PLANINHALT	21
1. Intention der Planung.....	21
2. Begründung der Festsetzungen	21
2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	21
Private Grünfläche	21
Öffentliche Grünfläche	22
Öffentliche Verkehrsflächen	22
IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
1. Auswirkungen auf die Umwelt	23
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die soziale Infrastruktur	23
3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	24
V. VERFAHREN	24

1. Aufstellungsbeschluss.....	24
2. Beschluss zur Änderung von Überprüfung/Änderung von Planungszielen und Änderung des Geltungsbereiches	24
3. Mitteilung der geänderten Planungsabsicht	24
4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	25
5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	27
6. Änderung des Geltungsbereiches.....	32
7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	33
VI. RECHTSGRUNDLAGEN.....	34

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. II/389/93 vom 2. November 1993 wurde durch das Bezirksamt Marzahn die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-20 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 60 vom 10. Dezember 1993 bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Biesdorf, nördlich der Cecilienstraße, unmittelbar angrenzend an den Wuhlelandschaftsraum. Er hat eine Größe von ca. 13,5 ha und beinhaltet ursprünglich die Fläche der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ sowie ein südlich an die Ringelnatzsiedlung angrenzendes, inzwischen bebautes Wohngebiet, zwischen der Hans-Fallada-Straße und der Joachim-Ringelnatz-Straße (heute Eigentum der Wohnungsbaugesellschaft degewo).

Aufgrund des entfallenen Planerfordernisses des bereits fertig gestellten Wohngebietes wurde zwischenzeitlich der Geltungsbereich auf die Fläche der Kleingartenanlage reduziert. Damit fokussiert sich das Bebauungsplanverfahren ausschließlich auf die Sicherung der Kleingartenanlage.

Anlass der Planung ist das Bestreben des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, wichtige Kleingartenanlagen im Bezirk planungsrechtlich und damit langfristig zu sichern.

Die Förderung des Kleingartenwesens und der Schutz der Kleingartenanlagen ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe 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 mittels Geschosswohnungsbau realisiert wird, einer Wohnform, die dem einzelnen Bewohner nur einen minimalen Anteil an Grünfläche bietet, ist es umso wichtiger, Kleingartenanlagen langfristig zu schützen. Denn sie erfüllen in besonderem Maße die Funktion von Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin mit ihrem hohen Anteil an Geschosswohnungsbauten.

Kleingärten erfüllen darüber hinaus als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Zusätzlich haben Kleingartenanlagen auf Grund ihres hohen Vegetationsanteils eine wichtige stadtklimatische Aufgabe und tragen zur Luftreinhaltung bei. Durch ihre hohe Biodiversität stärken sie urbane Ökosysteme und dienen als Lebensraum für seltene Tiere und Pflanzen.

Die Kleingartenanlage (KGA) „Am Kienberg“ hat hierbei nicht nur eine hohe Bedeutung im Übergangsbereich zwischen Wuhle, IGA-Gelände und Großsiedlung, sondern ist in ihrer Funktion als prägender und identitätsstiftender Ort gewachsen und übernimmt im Bezirk wichtige soziale Funktionen, wie die Stärkung des Gemeinwesens, von Familien, Alleinerziehenden und Rentnerinnen und Rentnern, unterstützt die Förderung von ehrenamtlichem Engagement und besitzt integrative Wirkung.

Da der Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mit Kleingärten mitversorgen muss, trägt die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans XXI-20 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 Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Biesdorf nördlich der Cecilienstraße, unmittelbar angrenzend an den Wuhlelandschaftsraum und an das Gelände der Internationalen Gartenbauausstellung (IGA). Er hat eine Größe von ca. 13,5 ha und beinhaltet die Fläche der Kleingartenanlage „Am Kienberg“.

Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet an die in den neunziger Jahren errichtete zwei- bis dreigeschossige Ringelnetziedlung sowie das kleinteiligere Siedlungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhausbebauung. Das südwestlich angrenzende Wohngebiet an der Cecilienstraße wurde 2019 errichtet und umfasst bis zu sechsgeschossigen Wohnungsbau in geschlossener Bauweise entsprechend der nördlich gelegenen Ringelnetziedlung.

Östlich und nordöstlich des Plangebietes verläuft der Wuhlegrünzug. Im Bereich des Kienbergs, einer 112 m hohen, künstlich geschaffenen Erhebung, und seinen angrenzenden Flächen befindet sich das Gelände der 2017 eröffneten Internationalen Gartenausstellung – IGA Berlin, zu denen auch die seit 1987 dort lokalisierten „Gärten der Welt“ gehören.

Südlich der Cecilienstraße grenzt die Großsiedlung mit bis zu zehngeschossigen Gebäudeblöcken an.

2.2 Geologie

Das Plangebiet ist naturräumlich der Grundmoräne Barnim zuzuordnen. Das Gelände gehört zur „Ostbrandenburgischen Platte“ mit der Hochfläche des Barnim, die am Ende der letzten Eiszeit entstand.

Der Standort war bis in die 60er Jahre Bestandteil des Rieselfeldgutes Hellersdorf und danach Ackerland.

Die Fläche ist nicht im Wasserschutzgebiet lokalisiert, der Grundwasser-Flurabstand liegt größtenteils bei 20-30 m, nur im äußersten Osten im Wuhletal beträgt der Abstand ca. 2 m. Das Wuhletal gilt als grundwasserabhängiges Biotop, die Schutzwürdigkeit des Bodens insbesondere der KGA als hoch bis sehr hoch. Bei den Bodengesellschaften dominiert die Rostbraunerde, die geringe Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist vor allem mit dem anthropogenen Einfluss der Kleingärtner zu begründen. Altlasten und konkrete Hinweise für schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die KGA „Am Kienberg“ ist eine landeseigene Fläche und befindet sich im bezirklichen Fachvermögen des Fachbereichs Grünflächen. Die öffentlichen Verkehrsflächen unterliegen dem Fachbereich Straßen.

Die Fläche des teilweise verrohrten Ringelnetzgrabens ist Eigentum der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Gewässerbehörde.

2.4 Realnutzung

Der Bebauungsplanbereich wird als Kleingartenanlage genutzt. Diese befindet sich südlich des Kienbergs auf dem Westhang des Wuhletales. An ihrer Nordostseite verläuft der Biesdorf-Marzahner Grenzgraben. Die Kleingartengartenanlage wurde 1983 gegründet und verfügt über 260 Parzellen auf 13 ha, von denen 22 Parzellen für die Kleintierzucht genutzt werden. Die Parzellen haben jeweils eine Größe von 350 bis 400 m².

Im Jahre 2002 bewarb sich die KGA „Am Kienberg“ als erste Ostberliner Kleingartenkolonie für den 20. Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau“. Sie wurde als erste Anlage Berlins mit einer Goldmedaille ausgezeichnet.

Die Kleingartenanlage weist eine sehr klare und strenge Struktur auf, die durch einheitliche Parzellengrößen, Stellung und Größe der Lauben, einheitlich gestaltete Wege und Einfriedung durch Hecken geprägt ist.

Die Anbindung an öffentliches Straßenland erfolgt durch die Joachim-Ringelplatz-Straße und die Hans-Fallada-Straße. Die Anbindung der einzelnen Parzellen ist durch verschieden breite, unbefestigte interne Erschließungswege gekennzeichnet. Motorisierter Individualverkehr wird in der Anlage unterbunden. Parkplätze befinden sich im westlichen Randbereich der Anlage.

Auf dem Gelände der Kleingartenanlage befindet sich ein öffentlich nutzbarer Spielplatz. Weiterhin ist ein Naturlehrpfad vorhanden.

Im Norden und Osten wird die Anlage von attraktiven Wegebeziehungen flankiert, die im Rahmen der landschaftsbaulichen Maßnahmen zur IGA-Errichtung realisiert wurden und an die Kienberg-Terrassen sowie das gesamte IGA-Gelände angebunden sind.

2.5 Technische Infrastruktur

Die Kleingartenanlage ist nicht an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen; die Entsorgung erfolgt über abflusslose Sammelgruben. Die Anlage verfügt über Tiefbrunnen und ein eigenständiges Pumpwerk zur Eigenwasserversorgung der Parzellen.

Im Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe, die im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung stehen. Die äußere Erschließung des Standortes ist damit gesichert; eine innere Erschließung kann aus hydraulischer Sicht entsprechend den jeweiligen Erfordernissen vorgenommen werden.

Löschwasser kann nur im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden.

Die Anlagen der BWB sind durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. Die Anlagen und die dazugehörigen Sicherheitsstreifen dürfen nicht bebaut, überlagert oder mit Tiefwurzeln bepflanzt werden. Die Technischen Vorschriften zum Schutz der Trinkwasser- und Entwässerungsanlagen der BWB sind einzuhalten.

Die Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg mbH & Co. KG weist darauf hin, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas grundsätzlich durch Nutzung der öffentlichen Erschließungsflächen herzustellen ist.

Im Plangebiet befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen sowie die Netzstationen 34116 und 55730 der Stromnetz Berlin GmbH. Jede Parzelle ist an das Stromversorgungsnetz angeschlossen.

2.6 Denkmalschutz

Das Landesdenkmalamt teilt mit, dass die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt, da sich das Gelände in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet. Bauliche oder sonstige größere Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

2.7 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gelände der Kleingartenanlage. Das Grundstück der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist an ihrer westlichen Seite von öffentlichen Straßen begrenzt und grenzt nach Osten an den Wuhlelandschaftsraum.

Wesensmerkmal des Kleingartens ist zunächst die Nutzung fremden Landes, d.h. dass der Begriff durch Pachtverhältnisse, wie hier vorliegend, gekennzeichnet ist. Als Nutzung steht die Gartennutzung und nicht die bauliche Nutzung im Vordergrund.

Durch die Größe dieser Anlage ist ein unmittelbarer baulicher Zusammenhang zum angrenzenden Siedlungsgebiet nicht mehr gegeben. Es besteht eine deutliche Nutzungsgrenze zwischen der Wohnbebauung und den Dauerkleingärten. Die Bebauung des Plangebiets mit ausschließlich nicht zum Wohnen geeigneten Lauben grenzt sich stark von den das Gelände umgebenden Nutzungen ab. Somit ist keine zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung zu erkennen. 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 „Am Kienberg“ 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. 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 §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Laut § 20a BKleingG gelten alle landeseigenen Kolonien, die nicht durch einen festgesetzten Bebauungsplan gesichert sind, als fiktive Dauerkleingartenanlagen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Grundsätze der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsprogramm (LePro 2007) für diesen Bereich sind die Konzentration der Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche, und der Vorrang von Innen- vor Außenentwicklung, wobei die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen Priorität hat. Durch Funktionsbündelung und Nutzungsmischung sind verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen zu entwickeln.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. Berlin S. 182) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

Bezüglich der Freiraumentwicklung werden folgende Aussagen getroffen: Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Der Freiraumschutz ist bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Durch die Festlegung eines

Freiraumverbundes werden Freiräume mit hochwertigen Funktionen räumlich vernetzt und vor raumbedeutsamer Inanspruchnahme und Zerschneidung geschützt.

Grundsätze der Raumordnung werden mit der vorliegenden Planung berücksichtigt.

3.2 Flächennutzungsplan

Das gesamte Plangebiet ist im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) als Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Kleingarten- ausgewiesen.

Die ursprüngliche Ausweisung einer baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet auf der südlichen Freifläche wurde als derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar deklariert. Aufgrund des Wohnungsbauvorhabens auf der 1,9 ha großen Fläche zwischen Ringelnatzsiedlung und Cecilienstraße wurde durch den Bezirk mit Schreiben vom 20.05.2016 für diese Fläche die Änderung des Flächennutzungsplanes beantragt. Für die beabsichtigte Bebauung wäre in diesem Bereich eine Änderung der FNP-Darstellung in Wohnbaufläche W1 erforderlich.

Im Schreiben vom 23.05.2017 wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen mitgeteilt, dass aufgrund der für die Wohnbaufläche bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung derzeit keine Veranlassung für eine FNP-Änderung besteht und die Anpassung des FNP zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt.

Da die Wohnbaufläche im weiteren Verfahren aufgrund des weggefallenen Planerfordernisses aus dem Geltungsbereich herausgetrennt wurde, ist die Frage der FNP-Änderung für das Bebauungsplanverfahren gegenstandslos.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 trifft für das Plangebiet folgende Aussagen:

- Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz“ ist das Plangebiet dem Landschaftsraum Fließtäler zugeordnet. Als Entwicklungsziele werden u.a. die Wiederherstellung des naturräumlichen Zusammenhangs durch Beseitigung von Barrieren und störenden Nutzungen sowie der Erhalt und die Anlage gewässerbegleitender Grün- und Freiflächen genannt.
- Der Teilplan Naturhaushalt/Umweltschutz verweist vorrangig auf Erhalt und Entwicklung der natürlichen Bodenfunktion und damit Sicherung der Leistungsfähigkeit und Archivfunktion des Bodens, z.B. durch Vermeidung von Bodenversiegelung. Regenwasser soll weitgehend in der Landschaft zurückgehalten werden.
- Im Teilplan Landschaftsbild wird das Plangebiet dem übergeordneten Strukturelement Gewässer zugeordnet und hat die Funktion einer prägenden Grün- und Freifläche.
- Bezüglich der Erholung und Freiraumnutzung ist die Kleingartennutzung dargestellt. Ziel ist die Entwicklung einer öffentlich nutzbaren und durchgängigen Kleingartenanlage und Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur.
- Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ordnet die Kleingartenanlage dem Ausgleichssuchraum „Parkringe“ zu.

3.4 Kleingartenentwicklungsplan Berlin

Am 25. August 2020 wurde von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz der Kleingartenentwicklungsplan 2030 (KEP) beschlossen.

Der Plan beschreibt die Entwicklungsperspektive der knapp 880 Berliner Kleingartenanlagen mit ihren insgesamt 71.000 Parzellen. Er enthält erstmals eine Bestandsanalyse und eine Bewertung der Anlagen aus stadtökologischer Sicht, vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt mit zunehmender Flächenkonkurrenz insbesondere durch Wohnungsbaubedarf und mit einer hohen Nutzungsintensität von Grünflächen. Die Bedeutung der Kleingärten in der Großstadt ist deshalb umso mehr wertzuschätzen.

Die Förderung des Kleingartenwesens ist eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Landes Berlin. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Ziel ist es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen.

Es ist daher erklärtes Ziel des Abgeordnetenhauses und des Senats von Berlin, Kleingärten dauerhaft im Stadtgebiet zu sichern.

Soweit die Kleingärten in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegen, sind sie zusätzlich von Bedeutung für den stadtklimatischen Ausgleich. Kleingartenflächen sollen daher als Freiflächen gesichert und sinnvoll in das Grünsystem der Stadt integriert werden. Die Erhaltung vorhandener Kleingartenflächen ist als gesamtstädtischer Belang somit vorgegeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-20 trägt dem Rechnung.

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist unter der Entwicklungskategorie 1 - dauerhaft gesicherte Anlage - im Kleingartenentwicklungsplan ausgewiesen. Hinsichtlich des Bodens und des Stadtklimas unterliegt die Anlage der höchsten Schutzwürdigkeit. Aufgrund ihrer hohen Einwohnerdichte in der Umgebung hat sie eine hohe Bedeutung im urbanen Kontext.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 23. Juni 2020 den von der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz aufgrund des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetzes - BImSchG ("Lärmaktionspläne" - Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) aufgestellten **Lärmaktionsplan 2019-2023** für das Land Berlin beschlossen. Mit dem Aktionsplan werden Maßnahmen zur Reduzierung der Belastungen durch Verkehrslärm im Ballungsraum Berlin vorgestellt. Ziel der Lärmaktionspläne ist die Verringerung der Gesamtbelastung in dem betrachteten Gebiet. Weiterhin sollen die Lärmaktionspläne auch dazu beitragen, „ruhige Gebiete“ vor einer Zunahme des Lärms zu schützen. Die Aussagen zur Lärmsituation im Plangebiet sowie den Auswirkungen der Planung erfolgen im Umweltbericht.

Berliner Modell der kooperativen Wohnbaulandentwicklung

Angesichts der dringend notwendigen Steigerung und Förderung des Wohnungsneubaus in Berlin ist im Rahmen der Schaffung von Baurecht auch die soziale Infrastruktur als Folge neuer Wohnquartiere sicherzustellen. Bei Wohnbauflächen, bei denen aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ein erheblicher Grundstückswertzuwachs entsteht, sollen Investoren über städtebauliche Verträge an den mit dem Wohnungsneubau verbundene Kosten für öffentliche Infrastruktur beteiligt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird davon ausgegangen, dass die Voraussetzungen zur Anwendung nicht vorliegen, da die Bestandssicherung einer Kleingartenanlage erfolgt und kein über das Bundeskleingartengesetz hinausgehendes Baurecht vorbereitet wird.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

Bezirkliches Zentrenkonzept

Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf hat das „Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin“ im Januar 2014 beschlossen. Die Aufgabe des Zentrenkonzeptes ist es, insbesondere die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten zu steuern und die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs an integrierten Standorten zu stärken. Die darin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche sollen unter Berücksichtigung der Bevölkerungsprognose, der demografischen Entwicklung und der vorhandenen Kaufkraft eine verbrauchernahe Versorgung im Bezirk Marzahn-Hellersdorf gewährleisten. Es enthält auf der Grundlage der übergeordneten Planungen (FNP, StEP Zentren 3) Aussagen zu den Zielen der Zentrenentwicklung, zur Festlegung und konkreten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sowie zu den Fachmarktstandorten. Die Ziele des bezirklichen Zentrenkonzeptes sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Die Ziele sind in Form von Leitlinien und Steuerungsgrundsätzen vorgegeben und sind als Einzelhandels- Festsetzungen im Aufstellungsverfahren XXI-20 zu berücksichtigen.

Die Errichtung von baulichen Anlagen über das Bundeskleingartengesetz hinaus ist in der KGA unzulässig. Das bezirkliche Einzelhandelskonzept schließt jedoch die Errichtung eines Kioskes oder Backshops hierbei nicht aus.

4. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Die 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 Nutzerinnen und Nutzer von erheblicher Bedeutung und stellen wichtige Erholungsflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die KGA „Am Kienberg“ als Dauerkleingärten 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. Dabei sollen die Anlagen als zusammenhängende Grünflächen mit ihrer Erholungs- und Klimafunktion erhalten werden. Eine Vernetzung mit den angrenzenden Grünflächen des Wuhlegrünzuges soll erhalten bleiben. Die private Nutzung der Gärten steht dabei im Vordergrund. Der vorhandene prägende Vegetationsbestand soll erhalten werden.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

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.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Laut dem Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ dauerhaft zu sichern. Die Anlage mit einer Gesamtfläche von circa 13,5 ha befindet sich im Ortsteil Biesdorf und grenzt direkt an den Wuhlelandschaftsraum. Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Der FNP stellt den Planungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingarten“ dar.

Die grundlegenden Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens liegen in der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage und damit dem Erhalt ihrer infrastrukturellen Vernetzung und ihrer Naherholungsfunktion sowie in der Sicherung der Fläche eines öffentlichen Spielplatzes.

1.2 Darstellung einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen

Fachgesetze

Baugesetzbuch

Nach § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Die Bauleitpläne sollen laut § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege aufgeführt. § 1a BauGB enthält zudem ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, wie dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung. Weiterhin sind erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermeiden bzw. auszugleichen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) und die Erfordernisse des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch Anpassungsmaßnahmen Rechnung zu tragen.

Die Maßgaben sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Entsprechend § 2a Satz 2 BauGB ist die Umweltprüfung in einem gesonderten Teil der Begründung als Umweltbericht entsprechend Anlage 1 BauGB darzulegen.

Mit dem Monitoring (§ 4c BauGB) werden zeitlich über das Aufstellungsverfahren hinaus reichende Aktivitäten benannt. „Die Gemeinden überwachen die erheblichen

Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Sie nutzen dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 BauGB zu diesem Gesetzbuch angegebenen Überwachungsmaßnahmen und die Informationen der Behörden nach § 4 Absatz 3“ (§ 4c BauGB).

Mit künftiger Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ wird dem Grundsatz des § 1a Abs. 2 BauGB entsprochen, demgemäß mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist und keine zusätzlichen Flächen für bauliche Nutzungen in Anspruch genommen werden sollen. Weiterhin wird durch die Festsetzung „Grün“ den Forderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, wonach bei Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen sind, nachgekommen.

Bundesnaturschutzgesetz/Berliner Naturschutzgesetz (BNatSchG/NatSchG Bln)

Die übergeordneten Ziele des Naturschutzes sind darauf ausgerichtet, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass die

- Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, sowie
- Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind (§ 1 BNatSchG).

Mit der Festsetzung als „Dauerkleingartenanlage“ wird ein minimaler Versiegelungsgrad auf genannten Flächen erzielt und somit diesen Grundsätzen Rechnung getragen.

Die §§ 14 bis 17 BNatSchG behandeln die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Der § 18 BNatSchG regelt das Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

Für die besonders und die streng geschützten Arten (§ 7 BNatSchG) aus nationalen und europäischen Verordnungen und Richtlinien [Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), Europäische Artenschutzverordnung (EU-ArtSchV), Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL), Europäische Vogelschutz-Richtlinie (VSchRL)] gelten die Vorschriften zum Artenschutz des § 44 BNatSchG. Die Vorschriften des § 44 BNatSchG erfordern eine Prüfung, inwieweit durch den Bebauungsplan Beeinträchtigungen besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten vorbereitet werden.

Für die Rechtmäßigkeit eines Bebauungsplans bedarf es einer Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG, wenn das durch die Bauleitplanung ermöglichte Vorhaben die Voraussetzungen eines der Verbote des § 44 Abs. 1 oder 2 des BNatSchG erfüllt. Dagegen bedarf es nicht der Feststellung einer Ausnahme- oder Befreiungslage durch die zuständige Naturschutzbehörde, wenn das Eintreten der in § 44 BNatSchG verbotenen Beeinträchtigungen der besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten durch geeignete Schutz-, Verhinderungs- und Vorbeugemaßnahmen vermieden werden kann (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

In § 2 NatSchGBln sind die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege genannt.

Hier werden die Ziele aus § 1 BNatSchG aufgegriffen und um Berlin-spezifische Ziele ergänzt. Die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes wird in den §§ 14-17 NatSchGBln in der Landesgesetzgebung umgesetzt. Die Regelungen für den Artenschutz sind in den §§ 27-29 NatSchGBln geregelt.

Bundesbodenschutzgesetz

Gemäß § 1 BBodSchG ist der Zweck des Gesetzes, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren, Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen sind zu sanieren. Gleichzeitig ist eine Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden.

In Übereinstimmung mit dem BBodSchG bleibt durch die geplanten Grundflächen ein Anteil an unversiegelten Böden erhalten, sodass die Bodenfunktion und insbesondere die Versickerung auch unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse nicht ausgeschlossen werden. Auch wird mit der Umnutzung gewerblicher Flächen für Wohnnutzung eine Befreiung von Böden mit Altlasten erforderlich und trägt damit zu einer nachhaltigen Verbesserung der Bodenfunktion bei.

Berliner Wassergesetz und Wasserhaushaltsgesetz

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) des Bundes vom 31. Juli 2009 (zuletzt geändert am 11.08.2010) und das Berliner Wassergesetz (BWG) vom 23. Februar 1960 (in der Fassung vom 17.06.2005) regeln den Schutz, den Umgang und die Benutzung von Oberflächen- und Grundwasser. Gemäß § 36a BWG soll Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht versickert werden, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich nicht innerhalb der Wasserschutzgebiete für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf. Für die Beurteilung stofflicher Belastungen von Grundwasser in Berlin hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die "Berliner Liste" erarbeitet.

Durch minimalen Versiegelungsgrad im Bebauungsplan wird eine gute Versickerung garantiert, was zur optimalen Grundwasserneubildung beiträgt.

Bundesimmissionsschutzgesetz

Für das Bebauungsplanverfahren ist der Planungsgrundsatz des § 50 des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) beachtlich, wonach die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden sollen. Wenn bei der Errichtung oder wesentlichen Änderung von öffentlichen Verkehrswegen eine Überschreitung bestimmter Grenzwerte prognostiziert wird, soll mittels (primär) aktiven oder (sekundär) passiven Schallschutzmaßnahmen versucht werden, die Grenzwerte einzuhalten. Wo dies wegen der Vorgegebenheiten nicht möglich ist, etwa bei der Überplanung von bestehenden Gemengelagen, darf sich die Lärmbelastung jedenfalls nicht erhöhen. Demgegenüber gibt es für bestehende Straßen keine verbindlichen gesetzlichen Regelungen, mit denen die Einhaltung bestimmter Lärmbelastungen vorgeschrieben wird. Im Zusammenhang mit Schallimmissionen sind zudem die in der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) und die in der DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Immissionsricht- und Orientierungswerte zu berücksichtigen.

Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln)

Entsprechend § 1 DSchG Bln sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege in die städtebauliche Entwicklung einzubeziehen. Denkmale sind nach Maßgabe des DSchG

Bln zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen sowie den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

Berliner Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin gliedert sich in die aufeinander abgestimmten Teilprogramme Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Landschaftsbild, Erholung und Freiraumnutzung sowie Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption.

Es ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu treffen. Im Zusammenspiel mit dem FNP Berlin stellt es eine vor allem auf qualitative Ziele und Anforderungen bezogene Ergänzung der vorbereitenden Bauleitplanung dar und bildet die Grundlage der künftigen Stadtentwicklung. So werden gesamtstädtische Entwicklungsziele und Maßnahmen unter Beachtung ökologischer Belange im Städtebau und zur vorsorgenden Umweltplanung formuliert, um die Lebensqualität der Bevölkerung zu verbessern. Die Entwicklung städtischer Freiräume spielt dabei eine besondere Rolle.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.a Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

Schutzgut Mensch

Die an den Planbereich grenzenden Wohngebiete haben sich aufgrund ihrer Nachbarschaft zur Kleingartenanlage und der guten Grünvernetzung zum Wuhlelandschaftsraum zu Wohngebieten mit einer hohen Wohnqualität entwickelt. Diese Wohnqualität ist neben den städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen u. a. durch die Sicherung der erforderlichen Grünflächen (hier: Sicherung einer Kleingartenanlage als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“) zu erreichen. Diese Kleingartenanlagen sind ein wichtiger Beitrag für die Erholungsfunktion für die Bewohner/innen, insbesondere in einer Mieterstadt wie Berlin.

Beeinträchtigung durch Verkehrslärm

Die südlich des Plangebietes verlaufende Cecilienstraße ist eine übergeordnete Verbindungsstraße. Alle anderen öffentlichen tangierenden Straßen im Plangebiet sind Anliegerstraßen. Die Parkflächen für die Kleingärtner*innen sind am westlichen Rand des Plangebietes konzentriert angeordnet und erzeugen so keinen An- und Abfahrverkehr in der Anlage.

Bewertung

Die Abschätzung der vorhandenen Belastung durch den Verkehrslärm der Cecilienstraße erfolgte unter Anwendung des Nomogramms zur Abschätzung des Beurteilungspegels vom Straßenverkehr der DIN-18005-1. Diese benennt als Orientierungswerte 55 dB im Tag- und Nachtzeitraum.

Auf der Grundlage der für die Cecilienstraße laut Umweltatlas ausgewiesenen durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke DTV von 10.001-15.000 KfZ / 24 h wurde für die südlichste Parzelle (088a) der Anlage ein durchschnittlicher Beurteilungspegel von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts ermittelt.

Auf den nördlich davon angegliederten Parzellen (bis etwa auf Höhe des Eingangs an der südöstlichen Ecke der Ringelnatzsiedlung) wird ein Lärmpegel von bis zu 60 dB(A) erreicht. Das überwiegende Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr nicht belastet.

Laut „Berliner Leitfaden – Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung 2017“ sind Kleingartenanlagen in ihrem Schutzanspruch Mischgebieten gleichgestellt. Der entsprechende Immissionsgrenzwert tags beträgt 64 dB(A). Als angemessen erscheint es, für diese Nutzung zunächst auf einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) als Schutzziel abzustellen. Sollte auch dieser Schwellenwert nur mit unangemessen hohem Aufwand zu realisieren sein, ist zumindest die Einhaltung eines Zielwertes von 62 dB(A) anzustreben. Bis zu diesem Wert wird eine normale Kommunikation noch als möglich betrachtet. Dieser Wert wird bei lediglich der südlichsten Parzelle um 2 dB überschritten. Auf allen anderen, weiter nördlich gelegenen, Parzellen werden 60 dB am Tag nicht überschritten. Da Kleingärten nicht zur Übernachtung dienen, soll die Überschreitung zu Gunsten des öffentlichen Belangs der Festsetzung der Kleingartenanlage erfolgen.

Bei der im Bebauungsplan zu sichernden Kleingartenanlage handelt es sich ausschließlich um eine Bestandssicherung. Aufgrund der Wichtigkeit der Kleingartenanlagen im städtischen Bereich soll hier der Belang des Schallschutzes für einen geringen Teil der Anlage zugunsten des Allgemeinwohls zurücktreten.

Bedeutung für die Grün- und Spielplatzversorgung

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist für die Bewohnerinnen und Bewohner der Großsiedlung ein Raum der Ruhe, der eine hohe Aufenthaltsqualität durch großzügige Freiräume besitzt. Zusätzlich haben die Flächen eine wesentliche Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsfunktion und tragen wesentlich zur Erhöhung der städtischen Lebensqualität im Bezirk Marzahn-Hellersdorf bei.

Der im Bestand vorhandene, festgesetzte öffentliche Spielplatz dient nicht nur den Benutzern und Besuchern der Anlage, sondern trägt auch zur Bedarfsdeckung der angrenzenden Wohngebiete im Sozialraum bei.

Bewertung

Durch die Sicherung der Kleingartenanlage werden negative Auswirkungen vermieden.

Schutzgut Boden

Das Plangebiet umfasst im Bestand die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ und ist naturräumlich der Grundmoräne Barnim zuzuordnen. Der Standort war bis in die 1960er Jahre Bestandteil des Rieselfeldgutes Hellersdorf und danach Ackerland. Die Kleingartenanlage wurde 1983 gegründet und verfügt über 260 Parzellen auf 13 ha. Die Grenzen des Areals sind im Norden der Kienberg, im Osten das Wuhletal mit Wuhleteich, im Süden die Cecilienstraße und im Westen die Ringelnatzwohnsiedlung. Die Fläche ist nicht im Wasserschutzgebiet lokalisiert, der Grundwasser-Flurabstand liegt größtenteils bei 20-30 m, nur im äußersten Osten im Wuhletal beträgt der Abstand ca. 2 m. Das Wuhletal gilt als grundwasserabhängiges Biotop. Die Schutzwürdigkeit des Bodens insbesondere der KGA als hoch bis sehr hoch (Eingriffe vorrangig vermeiden) – dies ist als Planungshinweis zum lokalen Bodenschutz zu verstehen. Bei den Bodengesellschaften dominiert die Rostbraunerde, die geringe Lebensraumfunktion für naturnahe und seltene Pflanzengesellschaften ist vor allem mit dem anthropogenen Einfluss der Kleingärtner zu begründen. Altlasten und konkrete Hinweise für schädliche Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Bewertung

Durch die geplanten Festsetzungen wird keine Versiegelung ermöglicht, die nicht bereits durch die bisherige Nutzung zulässig wäre. Nachhaltig wird mit der Festsetzung als Kleingartenanlage weiterhin von einer geringen Versiegelung mit dem Bebauungsplan auszugehen sein, da die Größe der zulässigen baulichen Anlagen auf den jeweiligen Parzellen den Regelungen des Bundeskleingartengesetzes entsprechen. Das Schutzgut Boden wird durch die Planung nicht beeinflusst.

Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Das Areal des B-Planes XXI-20 ist auf der Barnim-Grundmoräne lokalisiert, d.h., geologisch dominieren ca. 20 m mächtige Geschiebemergelbildungen. Diese können punktuell Decksande bzw. Sandlinsen - die die Schichtenwasserbildung fördern - aufweisen. Da der Geschiebemergel für die Regenversickerung hemmend wirkt, sucht sich das Regenwasser oberflächlich Rinnen zum Abfluss. Im Plangebiet gibt es den Ringelnatzgraben, der im nördlichen Teil der Fläche von West nach Ost dem Biesdorf-Marzahner-Grenzgraben zufließt. Der Biesdorf-Marzahner-Grenzgraben ist östlich des Blumberger Damm zunächst verrohrt, wird dann zwischen Kleingartenanlage Am Kienberg und Gärten der Welt zum offenen Fließ und mündet dann im Wuhleteich, wo der lokale Hauptvorfluter - die Wuhle - den Abfluss darstellt. Das Areal des gesamten Bebauungsplanes gehörte von 1886 bis 1969 zum Rieselfeldbezirk Hellersdorf; der Ringelnatzgraben könnte ein Relikt dieser Zeit sein. Der Ringelnatzgraben hat eine geringe Abflussspende, ist oft trockengefallen. Das Gebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Süden gerichtet.

Der Biesdorf-Marzahner Grenzgraben und der Ringelnatzgraben sind Gewässer 2. Ordnung. Ihnen gilt ein besonderer Schutz vor Versiegelung und Verunreinigung.

Da sich der B-Plan im Außenbereich befindet, greift der § 38 WHG zu Gewässerrandstreifen unmittelbar. Es gelten die Verbote für den Ringelnetzgraben und die Verpflichtung zur Erhaltung der Gewässerrandstreifen bezüglich der Erhaltung und Verbesserung ihrer ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses und Verhinderung unerwünschter Stoffeinträge.

Grundwasser

Die Fläche ist nicht im Wasserschutzgebiet lokalisiert, der Grundwasser-Flurabstand liegt größtenteils bei 20-30 m, nur im äußersten Osten, im Wuhletal, beträgt der Abstand ca. 2 m. Das Wuhletal gilt als grundwasserabhängiges Biotop.

Auf Grund der ehemaligen Rieselfeldnutzung ist nach Aussage des Umweltatlases prinzipiell zu befürchten, dass bisher gebundene Schwermetalle durch Oberflächenwasser und Schichtenwasser in verschmutzungsempfindliche Gebiete gelangen. Diese Gefahr kann hier auf Grund der hohen Überdeckung des gespannten Grundwassers ausgeschlossen werden. Durch die Überlagerung ist die Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser, aber auch die Grundwasserneubildung gering. Die Voraussetzungen für die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf dem Grundstück selbst sind in Übereinstimmung mit dem LaPro Berlin prinzipiell auch unter Berücksichtigung der anstehenden Bodenverhältnisse gegeben.

Regenwasser

Entsprechend den Zielstellungen des Landschaftsprogramms für Berlin wird, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Bodenart: mittlerer Sand bis sandiger Lehm bei mittlerer Versickerungsfähigkeit, Quelle: Umweltatlas Senat) zur Sicherung des Naturhaushaltfunktion prinzipiell von einer dezentralen Regenwasserversickerung ausgegangen. Die Sicherung der Kleingartenanlage führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung des Bodens, so dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Problematik des dort anfallenden Regenwassers durch die Pächter/innen selbst zu bewältigen ist.

Trinkwasser/Abwasser

Die Kleingartenanlage ist nicht an die öffentliche Abwasserbeseitigung angeschlossen; die Entsorgung erfolgt über abflusslose Sammelgruben. Die Anlage verfügt über Tiefbrunnen und ein eigenständiges Pumpwerk zur Eigenwasserversorgung der Parzellen.

Bewertung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

Schutzgut Fläche

Die Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB verlangt eine möglichst weitgehende Berücksichtigung der nationalen Nachhaltigkeitsstrategie und der Umweltschutzziele der Bundesregierung, die einer Reduzierung des Flächenverbrauchs insbesondere für Siedlung und Verkehr einen hohen Stellenwert beimessen.

Bewertung

Die geplanten Festsetzungen verursachen keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes. Es erfolgt keine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen. Nachhaltig wird mit der Festsetzung der bestehenden Kleingartenanlage einem weiteren Flächenverbrauch entgegengewirkt.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Projekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Das Landesdenkmalamt teilt mit, dass die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt, da sich das Gelände in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet. Bauliche oder sonstige größere Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Hierzu wird ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Bewertung

Durch den Bebauungsplan werden keine Baumaßnahmen vorbereitet, die zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter führen. Sollten dennoch bei Arbeiten im Erdreich Bodendenkmale entdeckt werden, sind die Arbeiten an der Fundstelle sofort einzustellen und ist die Entdeckung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die aktuelle Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz des Natur- und Umweltamtes trifft folgende Aussage: Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln liegen nicht vor.

Für die KGA wird das Vorkommen zahlreicher geschützter Vogelarten sowie wirbelloser Arten wie Schmetterlinge und Heuschrecken vermutet. An Säugetieren sind verschiedene Kleinsäuger (Mäuse, Maulwurf, Wühlmäuse) zu erwarten. Das Vorkommen von Rehen, Feldhasen und Füchsen ist nicht auszuschließen.

Da der Bebauungsplan jedoch die KGA sichern soll, wird durch das Fachamt kein Untersuchungsbedarf gesehen.

Naturschutzrechtliche Vorschriften in Bezug auf Baumschutz und Artenschutz sind im Rahmen geplanter Baumaßnahmen grundsätzlich zu beachten. Falls im Einzelfall Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen infolge baulicher Nutzung beseitigt werden müssen, ist dies auf der Realisierungsebene durch Befreiung gemäß § 62 BNatSchG zu regeln.

Bewertung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bietet Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten. Da die vorhandenen Vegetationsstrukturen (Vorrangig Obst- Gemüse- und Ziergärten) in ihrem Bestand gesichert werden sollen, sind keine Beeinträchtigungen der im Gebiet vorkommenden geschützten Arten zu erwarten.

Durch den vorhandenen Gehölzbestand sowie durch die geringe Versiegelung entwickelte sich eine artenreiche Vielfalt. Dem Plan stehen keine artenschutzrechtlichen Hinderungsgründe entgegen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Schutzgut Landschaft und Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Landschaftsraum Fließtäler. Als Entwicklungsziele werden im Landschaftsprogramm für Berlin u.a. die Wiederherstellung des naturräumlichen Zusammenhangs durch Beseitigung von Barrieren und störenden Nutzungen sowie der Erhalt und die Anlage gewässerbegleitender Grün- und Freiflächen genannt.

- Der Teilplan Naturhaushalt / Umweltschutz verweist vorrangig auf Erhalt und Entwicklung der natürlichen Bodenfunktion und damit Sicherung der Leistungsfähigkeit und Archivfunktion des Bodens, z.B. durch Vermeidung von Bodenversiegelung. Regenwasser soll weitgehend in der Landschaft zurückgehalten werden.
- Im Teilplan Landschaftsbild wird das Plangebiet dem übergeordneten Strukturelement Gewässer zugeordnet und hat die Funktion einer prägenden Grün- und Freifläche.

- Bezüglich der Erholung und Freiraumnutzung ist die Kleingartennutzung dargestellt. Ziel ist die Entwicklung einer öffentlich nutzbaren und durchgängigen Kleingartenanlage und Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur.
- Die gesamtstädtische Ausgleichskonzeption ordnet die Kleingartenanlage dem Ausgleichssuchraum „Parkringe“ zu.

Bewertung

Mit dem Bebauungsplan werden die vorhandenen landschaftsräumlichen Strukturen gesichert und im Sinne des LaPro entwickelt. Durch die Festsetzung des Geltungsbereiches als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ wird keine über das nach Bundeskleingartengesetz zulässige Maß hinausgehende Bebauung ermöglicht oder vorbereitet. Der Bebauungsplan verursacht aufgrund der hier geplanten Bestandssicherung keinen Eingriff in das Landschaftsbild.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet mit seinen gering versiegelten Flächen und dem hohen Vegetationsanteil hat klimatische Entlastungsfunktion. Durch eine niedrige Mitteltemperatur sowie hohe Abkühlungsraten in den Abend- und Nachtstunden wirkt es als Kaltluftentstehungsgebiet und kann so bis in die belasteten Innenbereiche hineinwirken.

Bewertung

Durch die Sicherung der Kleingartenanlage bleibt die Bedeutung für die Frischluftzufuhr für die Innenstadt erhalten. Die niedrige Bebauung auf den Parzellen wird keine Barrierewirkung entwickeln. Vorhandene und beabsichtigte Pflanzungen können helfen, Staub zu binden und das Kleinklima positiv zu beeinflussen.

Baubedingte und sonstige Auswirkungen des geplanten Vorhabens

Der Bebauungsplan zielt ausschließlich auf die Bestandssicherung der Kleingartenanlage ab. Der Rahmen der bereits durch das Bundeskleingartengesetz zulässigen Errichtung kleingartentypischer Bebauung wird durch den Bebauungsplan nicht überschritten.

Bewertung

Der Bebauungsplan verursacht keine baubedingten und sonstigen Auswirkungen.

Wechsel- und Summationswirkungen

Erhebliche Wechsel- und Summationswirkungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung nicht erzeugt.

2.b Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist im FNP für Berlin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ gesichert und im Kleingartenentwicklungsplan für Berlin unter der Sicherungsstufe Vb - dauerhaft gesichert - ausgewiesen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient ausschließlich der zusätzlichen planungsrechtlichen Bestandssicherung. Umweltrelevante Belange werden durch die Planung nicht berührt. Insofern kann die Entwicklung des Umweltzustandes unabhängig von Durchführung oder Nichtdurchführung der Planung als gleichbleibend betrachtet werden.

2.c Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Aus der Bauleitplanung sind für den Planungsbereich keine Umweltauswirkungen erkennbar, die gemäß Bundesnaturschutzgesetz zu vermeiden, zu verringern oder auszugleichen wären.

Die Festsetzungen ermöglichen ausschließlich eine Bestandssicherung, die nicht über das bereits zulässige Maß der Bebauung hinausgeht.

2.d Anderweitige Planungsalternativen

Gegenüber der Sicherung der Kleingartenanlage gibt es keine Planungsalternative. Die städtebauliche, ökologische und soziale Bedeutung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ manifestiert sich bereits in den übergeordneten Planungen und ist aus bezirklicher wie auch aus gesamtstädtischer Sicht alternativlos.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Der Umweltbericht wurde im Wesentlichen auf der Grundlage der Daten des FIS-Brokers, LaPro erstellt. Die dort vorliegenden Daten wurden analysiert, geprüft und ausgewertet.

Anhand der DTV Verkehrserhebungen (siehe Verkehrliche Untersuchung, LK Argus, Oktober 2017) wurden die Lärmbelastungen aus Verkehrslärm ermittelt. Auf der Grundlage des Lärmleitfadens der Senatsverwaltung wurden die Ergebnisse bewertet.

Die Artenschutzbelange wurden in Abstimmung mit der bezirklichen Fachbehörde und der faunistischen Untersuchung ermittelt.

3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Planes auf die Umwelt bestehen.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 13 ha große Kleingartenanlage zwischen Großsiedlung und Wuhlelandschaftsraum. Die Kleingartenanlage wird dauerhaft planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der kleingärtnerisch genutzten Flächen ist der Versiegelungsgrad gering. Wichtige Bodenfunktionen, wie z.B. Versickerung des Regenwassers auf altlastenfreien Flächen, werden erhalten.

Das Gebiet hat aufgrund seines hohen Vegetationsanteils bei geringer Versiegelung eine bedeutende klimatische Entlastungsfunktion und ermöglicht die Frischluftzufuhr für die Innenstadtbereiche.

Negative Auswirkungen auf alle Schutzgüter werden vermieden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes führen zu keinen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB.

III. PLANINHALT

1. *Intention der Planung*

Mit dem Bebauungsplan XXI-20 und der beabsichtigten Sicherung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ soll das Kleingartenwesen als eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe des Landes Berlin weiter gestärkt werden. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen. Ziel ist es, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen. Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ ist aufgrund ihrer Ausdehnung und Kompaktheit ein wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems in Marzahn-Hellersdorf und erfüllt wichtige bioklimatische Funktionen.

Aufgrund ihrer zentralen Lage im Übergangsbereich zwischen Großsiedlung, Wuhlelandschaftsraum und IGA-Gelände sollen sinnvolle Wegeverbindungen zur Querung der Anlage durch die Festsetzung öffentlicher Gehrechte gestärkt werden.

Entsprechend der übergeordneten Planung und einem ausgewogenen Versorgungsnetz ist die langfristige Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes vorzusehen.

2. *Begründung der Festsetzungen*

2.1 *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Private Grünfläche

Die Kleingartenanlage „Am Kienberg“ soll durch die Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Private Dauerkleingärten in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert werden. Eine bauliche Nutzung soll innerhalb dieser Fläche nur für eingeschossige Gebäude möglich sein, die eine Grundfläche von 24 m² nicht überschreiten. Ermöglicht werden soll ebenso die Errichtung eines dem Zweck einer Kleingartenanlage dienenden Vereinshauses, welches üblicherweise die Grundfläche von 24 m² überschreitet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch TF 1 bestimmt:

Textliche Festsetzung Nr. 1:

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 und die zulässige Grundfläche überschreitet, ist zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

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 § 3 Abs. 2 des 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 Bestandschutz.

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Grünfläche gem. § 9 Abs. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient zur 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 Bewohner/innen der gesamten Stadt dar. Insofern ist der Bedarf an Kleingartenflächen für Berlin als Einheitsgemeinde zu berücksichtigen.

Öffentliche Grünfläche

Der in der Kleingartenanlage bestehende öffentliche Kinderspielplatz wird als Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gesichert.

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist unmittelbar über die südlich verlaufende Cecilienstraße erschlossen. Der zu- und abfließende Verkehr des Gebietes erfolgt über die westlich der Anlage verlaufende Joachim-Ringelplatz-Straße. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet werden in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Damit wird die notwendige Erschließung gewährleistet.

Zusätzlich wird eine planungsrechtliche Festsetzung öffentlicher Durchwegungen innerhalb der Kleingartenanlage vorgenommen, um eine grundsätzliche ganzjährige Offenhaltung der Wegebeziehungen zur Querung durch Fußgänger zu gewährleisten.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Öffentliche Gehrechte

Zur Erhöhung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität sowie zur Gewährleistung einer eingeschränkten öffentlichen Nutzbarkeit der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ werden mit dem Bebauungsplan Flächen zur öffentlichen Durchwegung planungsrechtlich gesichert. Dazu werden Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet werden.

Für die Führung der Wegeflächen werden ausschließlich landeseigene Flächen herangezogen, die bereits als Erschließungswege genutzt werden und so keine Beeinträchtigung der derzeitigen Nutzung darstellen.

Die zu sichernden Wegebreiten stellen mit 3,00 m ein für die Durchwegung ausreichendes Maß dar. Die derzeitige Wegebreite beträgt ca. 7 m; somit besteht keine Konkurrenz zu den am Wegrand kultivierten Gehölzen des Naturlehrpfades sowie weiteren Anpflanzungen.

Die öffentliche Durchwegung im nördlichen Teil der Anlage beginnt am östlichen Ende der Völkinger Straße, verläuft in südöstlicher Richtung durch die Anlage, quert den Ringelplatzgrabengraben, um an der Mettlacher/Ecke Joachim-Ringelplatz-Straße die Anlage wieder zu verlassen. Die Durchwegung in diesem Bereich ist erforderlich, um eine attraktive Verbindung für die Öffentlichkeit zum nördlich der Anlage gelegenen Nebeneingang des IGA-Geländes zu schaffen.

Die zu sichernde West-Ost-Verbindung verläuft über die verlängerte Dudweiler Straße direkt zum hervorragend ausgebauten Wuhlewanderweg. Dieser verläuft in nördlicher Richtung zum ehemaligen IGA-Gelände mit dem Kienbergpark und den Kienbergterrassen.

Die planungsrechtliche Sicherung öffentlicher Wegerechte auf einem kleinen Teil des bestehenden Wegenetzes soll hier erfolgen, um optimale Wegebeziehungen von der angrenzenden Großsiedlung zum Wuhlegrünzug und IGA-Gelände anbieten zu können und die Verknüpfung der Siedlungsbereiche mit den wertvollen Erholungsbereichen zu sichern.

Textliche Festsetzung Nr. 3:

Die Flächen „a“ sind mit einem mindestens 3m breiten Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

IV. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die aktuelle Stellungnahme des Fachbereichs Naturschutz des Natur- und Umweltamtes trifft folgende Aussage: Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 28 NatSchGBln liegen nicht vor.

Für die KGA wird das Vorkommen zahlreicher geschützter Vogelarten sowie wirbelloser Arten wie Schmetterlinge und Heuschrecken vermutet. An Säugetieren sind verschiedene Kleinsäuger (Mäuse, Maulwurf, Wühlmäuse) zu erwarten. Das Vorkommen von Rehen, Feldhasen und Füchsen ist nicht auszuschließen.

Da der Bebauungsplan jedoch die KGA sichern soll, wird aus Sicht des Fachamtes kein Untersuchungsbedarf gesehen.

Naturschutzrechtliche Vorschriften in Bezug auf Baumschutz und Artenschutz sind im Rahmen geplanter Baumaßnahmen grundsätzlich zu beachten. Falls im Einzelfall Bäume mit Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Vögeln oder Fledermäusen infolge baulicher Nutzung beseitigt werden müssen, ist dies auf der Realisierungsebene durch Befreiung gemäß § 62 BNatSchG zu regeln.

Ausgleich und Ersatz

Die geplanten Festsetzungen zur Sicherung der Kleingartenanlage gehen nicht über das zulässige Maß der Bebauung nach § 34 BauGB hinaus. Somit wird kein Eingriff in Natur und Landschaft erzeugt, der auszugleichen wäre.

Entsprechend § 2a BauGB wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Umweltbericht erarbeitet. Ziel und Gegenstand ist es, den Umfang von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes zu ermitteln.

Aufgrund der Sicherung der derzeit ausgeübten Nutzung als Kleingartenanlage ist davon auszugehen, dass mit den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans keine Beeinträchtigung des Bodens, von Natur und Landschaft sowie von geschützten Arten erfolgt bzw. die Habitatstrukturen nicht eingeschränkt werden.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und die soziale Infrastruktur

Der Bebauungsplan KGA „Am Kienberg“ 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 notwendig, im Hinblick auf eine zunehmende

Verdichtung der Siedlungsgebiete, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Grünflächen besonders zu schützen. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen.

3. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Durch die planerische Fortführung und Festlegung der ausgeübten Kleingartennutzung entstehen entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung des Landes Berlin.

V. VERFAHREN

1. Aufstellungsbeschluss

Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. II/389/93 vom 2. November 1993 wurde durch das Bezirksamt Marzahn die Aufstellung des Bebauungsplanes XXI-20 beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 60 vom 10. Dezember 1993 bekannt gemacht. Aufgrund anderer Prioritätensetzung im Bezirk wurde das Bebauungsplanverfahren nach dem Aufstellungsbeschluss nicht weitergeführt.

2. Beschluss zur Änderung von Überprüfung/Änderung von Planungszielen und Änderung des Geltungsbereiches

Das Bezirksamt beschloss am 12.04.2016 unter der Vorlage-Nr. 1188/IV, die bisherigen Zielstellungen des Bebauungsplanes zu überprüfen und anzupassen.

3. Mitteilung der geänderten Planungsabsicht

Bereits am 04.02.2016 war die Mitteilung der geänderten Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IIC, erfolgt. Diese äußerte sich mit Schreiben vom 08.03.2016. Sie teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da aufgrund der Lage des Plangebietes an der Cecilienstraße als örtliche Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe III dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind.

Weiter wurde mitgeteilt, dass die Entwickelbarkeit aus dem FNP nur teilweise gegeben ist, da für den gesamten Geltungsbereich Grünfläche „Kleingarten“ ausgewiesen ist. Somit war die ursprünglich vorgesehene Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für eine südliche Teilfläche nicht entwickelbar. Es wurde angeregt, den Geltungsbereich entsprechend den beabsichtigten Nutzungen zu teilen. Anderenfalls wäre ein FNP-Änderungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren erforderlich.

In Vorbereitung der beabsichtigten FNP-Änderung wurde mit Schreiben vom 23.05.2017 mitgeteilt, dass aufgrund der bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung für die Wohnbebauung auf der südlichen Teilfläche derzeit keine Veranlassung für eine FNP-Änderung gesehen wird.

(Hinweis: Der Anregung einer Teilung wurde im weiteren Verfahren in der Form nachgekommen, dass der Geltungsbereich um die Wohnbaufläche reduziert wurde, da das Planerfordernis hierfür aufgrund der bereits erfolgten Realisierung der Wohnanlage nicht mehr vorlag.)

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 07.08. bis einschließlich 08.09.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte in der Berliner Zeitung vom 05./06.08.2017. Zusätzlich waren die Unterlagen in dieser Zeit durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Zusätzlich erfolgte erstmals eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“. Diese Möglichkeit wurde jedoch nur von zwei BürgerInnen genutzt. Der überwiegende Teil der Stellungnahmen wurde über das handschriftlich ausgefüllte Formular der bezirklichen Website abgegeben.

Es gingen 136 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Darin wurde ausnahmslos die Zustimmung zur vorliegenden planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ geäußert.

Bei der Auswertung aller Stellungnahmen ist vorwegzunehmen, dass diese sich teilweise auf die Fläche des Allgemeinen Wohngebietes beziehen, welche im Ergebnis der Abwägung aus dem Geltungsbereich herausgetrennt werden soll (vgl. hierzu Punkt 4, Fazit). Eine Darstellung der Abwägung zu den diesbezüglich eingegangenen Äußerungen erfolgt dennoch.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 07.08.2017 bis einschließlich 08.09.2017 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 05./06.08.2017 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, sich über das Internet zu informieren.

Neben der üblichen Präsentation der Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung waren die Unterlagen in dieser Zeit durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Zusätzlich erfolgte erstmals eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein Berlin“. Diese Möglichkeit wurde jedoch nur von zwei BürgerInnen genutzt. Der überwiegende Teil der Stellungnahmen wurde über das handschriftlich ausgefüllte Formular der bezirklichen Website abgegeben.

Es gingen insgesamt 160 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Diese umfassen mit 158 hauptsächlich die Stellungnahmen der Pächterinnen und Pächter sowie Besucherinnen und Besucher der Kleingartenanlage „Am Kienberg“. Darin wird ausnahmslos die Zustimmung zur vorliegenden planungsrechtlichen Sicherung und langfristigen Erhaltung der Kleingartenanlage geäußert. Mit Nachdruck wird deutlich gemacht, dass die Menschen auf diese Form der Naherholung mit ihren wichtigen sozialen und ökologischen Aspekten nicht verzichten wollen.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Der Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. hob in einer gesonderten Stellungnahme die Bedeutung der Kleingärten für die Naherholung und den Artenschutz hervor. Die Anlage zeichnet sich durch eine weitgehend ökologische Bewirtschaftung aus. Schwerpunkte hierbei sind u.a. die effiziente Nutzung des Regenwassers, Verwendung abflussloser Sammelgruben, Unterbindung von motorisiertem Individualverkehr in der Anlage, natürliches Gärtnern, Anbau bienenfreundlicher Gewächse und Sicherung der Artenvielfalt.

Eine besondere Rolle kam der Anlage auch während der Dauer der IGA zu. 33 Prozent der Parzellen (= 70 Stück) konnten für interessierte Besucherinnen und Besucher zur Besichtigung geöffnet werden. Ebenfalls im Rahmen der IGA wurde ein Lehrpfad mit 300 beschrifteten Obstgehölzen errichtet.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Weiter wird durch den Bezirksverband der Wunsch geäußert, zur Errichtung eines Vereinsheimes in der Kleingartenanlage die planungsrechtliche Möglichkeit für einen mehr als 24 m² großen Baukörper zu schaffen.

Abwägung/Berücksichtigung: Die Errichtung eines eingeschossigen Vereinshauses als gemeinschaftliche Einrichtung gemäß Bundeskleingartengesetz § 1 Abs. 1 Nr. 2 steht mit der Zweckbestimmung Kleingärten im Einklang und ist grundsätzlich zulässig. Sie ist Bestandteil der textlichen Festsetzung.

Der Kleingartenverein Am Kienberg e.V. drückt im Namen der 443 Vereinsmitglieder seine uneingeschränkte Zustimmung zu der vorliegenden Planung aus. Er verweist auf die jahrelange vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. und dem Bezirksamt Marzahn. Im Jahre 2002 erhielt die Anlage im Bundeswettbewerb „Gärten im Städtebau“ eine Goldmedaille.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Einzelne sonstige Anregungen im Rahmen der eingegangenen Stellungnahmen bezogen sich darüber hinaus auf das aktuelle Wohnungsbauprojekt an der Cecilienstraße. Vier Bürgerinnen und Bürger kritisieren die Stellplatzversorgung, die mit 108 auf dem Baugrundstück geplanten Stellplätzen nur gut ein Drittel der 299 Wohneinheiten mit je einem Stellplatz versorgt. Die Parkplatzsituation in den öffentlichen Verkehrsflächen des Plangebietes ist bereits jetzt äußerst beengt und stellt sich besonders für Rettungs- und Versorgungsfahrzeuge problematisch dar. Hier sollte über eine Einbahnstraßenregelung für das Gesamtgebiet der Ringelnatzsiedlung nachgedacht werden.

Kenntnisnahme/keine Auswirkungen auf die Planung: Eine Nachweispflicht für Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück (Stellplatzverordnung) gibt es im Land Berlin nicht. Die gesicherten öffentlichen Verkehrsflächen gewährleisten eine gesicherte Erschließung. Das Problem der knappen Stellplatzversorgung ist dem Eigentümer (degewo) jedoch bekannt. Derzeit werden deshalb zusätzlich zu der Einordnung von Stellplätzen auf dem Baugrundstück verschiedene Möglichkeiten geprüft, um Stellplatzkapazitäten außerhalb des Baugrundstückes zu nutzen.

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Durch den Fachbereich Straßen sind nach Abschluss des Wohnbauvorhabens bei Bedarf verkehrsordnerische Maßnahmen zur Regelung des Verkehrsflusses im Wohngebiet vorzusehen.

Insgesamt drei Bürgerinnen und Bürger lehnen das Wohnbauvorhaben komplett ab. Sie begründen dies mit einer aus ihrer Sicht zu hohen Bodenversiegelung, der entstehenden Verkehrsdichte sowie dem befürchteten Lärm. Die Bürgerbeteiligung zum Bauvorhaben greift nicht, da sich das Vorhaben bereits im Bau befindet.

Abwägung/Keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan: Die Wohnbaufläche an der Cecilienstraße war vor Wiederaufnahme des Planverfahrens XXI-20 planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich entsprechend § 34 BauGB zuzuordnen. Die Prüfung des Vorhabens auf der Grundlage des § 34 BauGB hat ergeben, dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anwendung von Instrumenten zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14 ff. BauGB war damit nicht erforderlich. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gewahrt. Unzumutbare lärmbedingte Konflikte mit den angrenzenden Wohngebieten werden nicht erwartet. Der entstehende Verkehr dient ausschließlich der Gebietserschließung. Durchgangsverkehr wird nicht erzeugt. Damit ist keine unzumutbare Lärmbelastung für die angrenzenden Gebiete zu erwarten.

Die mit dem Bauvorhaben genehmigten Nutzungsmaße und überbauten Flächen werden in die Planung übernommen.

Kernziel des Bebauungsplanverfahrens ist die dauerhafte planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage. Auf der südlichen Teilfläche des Plangebietes an der Cecilienstraße besteht jedoch seit Errichtung der Ringelnatzsiedlung in den 1990er Jahren das Ziel, hier

ebenfalls Wohnungsbau zu errichten. Mit der Planung wird aufgrund der dringend erforderlichen Wohnraumerrichtung im Land Berlin trotz einer entgegen der Kleingartennutzung erhöhten Bodenversiegelung der Sicherung der Wohnbaufläche Priorität gegeben.

Hinweis: Da die Wohnbaufläche im weiteren Verfahren aus dem Geltungsbereich herausgelöst wurde, ist dieser Belang nicht mehr Gegenstand der Abwägung.

5. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Anschluss an die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit Schreiben vom 10.11.2017 alle generellen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich im Zeitraum 15.11.2017 bis einschließlich 15.12.2017 zu den im Internet eingestellten Planungsinhalten zu äußern.

Aufgrund von Krankheit und Kapazitätsproblemen einiger Senatsabteilungen musste diese Frist zwischenzeitlich bis zum 20.01.2018 verlängert werden.

Von 24 beteiligten Trägern und Behörden gingen 19 Stellungnahmen ein.

Folgende Träger hatten keine Bedenken und äußerten keine weiteren Hinweise:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. I (Immissionsschutz),
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. III B (Naturschutz, Landschaftsplanung),
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V (Tiefbau),
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe,
- Gemeinsame Landesplanungsabteilung,
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ)-keine Anlagen vorhanden,
- Industrie- und Handelskammer,
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit,
- Berliner Verkehrsbetriebe,
- Berliner Stadtreinigung.

Weitere Träger,

- die Berliner Wasserbetriebe,
- Vattenfall und
- Netzgesellschaft Berlin-Brandenburg

gaben Hinweise zu ihren im Plangebiet vorhandenen Anlagen sowie Richtlinien in Bezug auf die Überbauung ihrer Anlagen und die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Die Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Der Neubau öffentlicher Ver- und Entsorgungsanlagen für die Erschließung des (ursprünglich geplanten - Hinweis d.Verf.) Wohngebietes ist nicht geplant. **Die Hinweise werden in den Begründungstext übernommen.**

Zusätzlich wiesen die Berliner Wasserbetriebe auf das Problem der Regenwassereinleitung als wesentliche Belastungsgröße für das sensible Gewässersystem hin. Es gilt das Versickerungsgebot des § 36a Berliner Wassergesetz (BWG). Sollte eine vollständige Versickerung des Regenwassers nicht möglich sein, sind Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung der Regenwassereinleitung notwendig, da die hydraulische Leistungsfähigkeit des Vorfluters Wuhle weitgehend ausgeschöpft ist. (vgl. hierzu auch Ausführungen SenUVK, II D, S. 7 ff.)

Kenntnisnahme/keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan setzt (für das ursprünglich geplante Wohngebiet – Hinweis d. Verf.) flexibel überbaubare Grundstücksflächen und geringe Nutzungsmaße fest, so dass ein Rahmen gesetzt wird, der je nach dem ausgeschöpften Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise verschiedene Möglichkeiten für die Bebauung und den Umgang mit dem Regenwasser eröffnet. Der Bebauungsplan geht vorrangig von einer dezentralen Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück selbst aus, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Bodenart: mittlerer Sand bis sandiger Lehm bei mittlerer Versickerungsfähigkeit, Quelle: Umweltatlas Senat). Grundsätzlich bestehen jedoch auch unterschiedliche technische Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung, die im Rahmen der Objektplanung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der Grundstücksgegebenheiten durch den/die Bauherren/in ausgewählt werden können. Im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens wurde zwischen Bauherren und BWB eine reduzierte Regenentwässerung in den öffentlichen Kanal unter Nachweis von Versickerungs- und Rückhaltemöglichkeiten der verbleibenden Wassermenge auf dem Grundstück abgestimmt.

Es ist folglich davon auszugehen, dass die Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet gesichert ist.

Hinweis: Da das Wohngebiet an der Cecilienstraße im weiteren Verfahren nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist, ist dieser Belang nicht mehr Gegenstand der Abwägung.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IB (Flächennutzungsplanung), trug folgendes vor:

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im FNP als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ dargestellt. Für das geplante 1,9 ha große Allgemeine Wohngebiet ist die Festsetzung nicht aus dem FNP entwickelbar. Die Absicht, bereits vor der FNP-Änderung eine Baugenehmigung für das Wohnbauvorhaben nach § 34 BauGB zu erteilen, ist der für Flächennutzungsplanung zuständigen Senatsverwaltung nicht gemäß § 10 Abs. 6 AGBauGB durch den Bezirk mitgeteilt worden. Eine Veranlassung für eine FNP-Änderung wird durch die Abt. IB deshalb nicht mehr gesehen und auch nicht weiterverfolgt. Die Aussage im Begründungstext über eine spätere FNP-Anpassung ist deshalb zu streichen. Zur Umsetzung des vorrangigen Planungszieles: Sicherung der Kleingartenanlage wurde bereits im Vorfeld der frühzeitigen Behördenbeteiligung empfohlen, den Geltungsbereich zu teilen und um die WA-Fläche zu reduzieren.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung:

Bereits im Zuge der Errichtung der Ringelnetzsiedlung in den 1990er Jahren wurde die Fläche an der Cecilienstraße von noch verbliebenen Kleingärten beräumt mit dem Ziel, hier ebenfalls Wohnungsbau zu errichten. Hierüber bestand seit langem Konsens.

Die gemäß § 10 Abs. 6 AGBauGB erforderliche formale Unterrichtung der für Flächennutzungsplanung zuständigen Senatsabteilung IB über das aktuelle, der derzeitigen FNP-Darstellung widersprechende Bauvorhaben ist durch den Bezirk versäumt worden. Die Fläche ist jedoch seit dem Start des Wohnflächeninformationssystem WoFIS Ende 2013 Bestandteil der als Wohnbaupotenziale ausgewiesenen Flächen des Bezirks als auch

Bestandteil des StEP Wohnen. Die Abstimmung der Flächen erfolgte mit der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt.

Unabhängig davon, ob eine FNP-Änderung für die Wohnbaufläche noch vorgenommen wird, erfolgt aufgrund des weggefallenen Planerfordernisses für die Wohnbaufläche im weiteren Bebauungsplanverfahren die empfohlene Reduzierung des Geltungsbereiches auf die Fläche der Kleingartenanlage.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Wohnungsbauleitstelle, begrüßt die Planung und merkt an, dass aufgrund der bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung für das Wohnbauvorhaben die Bedingungen für die Anwendung des Berliner Modells nicht vorliegen.

Bezüglich der anteiligen Errichtung von 30 Prozent gefördertem Wohnungsbau wird der Hinweis gegeben, dass dieser laut Senatsrundschriften von 2015 und 2017 auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden und verortet werden kann.

Kenntnisnahme: Grundsätzlich wird die empfohlene Festsetzung zur anteiligen Errichtung von gefördertem Wohnungsbau in die Bebauungspläne integriert. Im vorliegenden Verfahren ist aufgrund der Empfehlung von SenStadtWohn, Abt. I, jedoch beabsichtigt, den Geltungsbereich aufgrund des weggefallenen Planerfordernisses für die Wohnbaufläche auf die Fläche der Kleingartenanlage zu reduzieren. Somit entfallen auch die für die Wohnbaufläche relevanten Festsetzungen. Bezüglich des Anteils von gefördertem Wohnraum bestehen jedoch zwischen den städtischen Wohnungsbaugesellschaften und dem Senat auch unabhängig vom Bebauungsplan adäquate Lösungen zur wirksamen Sicherung von bezahlbarem Wohnraum.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IID (Wasserbehörde) äußerte folgende Bedenken:

Regenwasser

Es werden keine Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, insbesondere für den Bereich des geplanten WA, gemacht. Es wird empfohlen, ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit der Wasserbehörde abzustimmen. Für Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im B-Plan eine entsprechende Flächenvorsorge erforderlich. Für die Entwässerung der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze sind die BWB zuständig.

Die Aufnahme von Regenwasser von privaten Flächen wird sich, wenn überhaupt, nur auf geringe Drosselwassermengen beziehen können. Bei Vorhaben im Einzugsgebiet eines Gewässers 2. Ordnung wie im Plangebiet beträgt die maximale Abflussspende 2 l/s/ha. Maßnahmen der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung ist der Vorrang zu geben. Regenmengen, die die zulässige Einleitmenge überschreiten, sind schadlos auf dem Grundstück zurück zu halten und somit ein Schutz vor Überflutung bei Starkregen sicherzustellen.

Begründung: Das Regenwasser von versiegelten Flächen fließt schnell ab und steht damit nicht für die Verdunstung und Versickerung zur Verfügung. Dies führt neben Folgen für das örtliche Klima bei ungedrosselter Ableitung zu häufig wiederkehrenden großen Abflussspitzen im Gewässer, die eine starke Belastung für die Gewässerökologie darstellen. Eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt ist anzustreben. Wasser von bebauten oder versiegelten Flächen ist häufig belastet und muss gemäß § 27 Wasserhaushaltgesetz (WHG) so beseitigt werden, dass für oberirdische Gewässer ein guter ökologischer und chemischer Zustand erreicht wird. Gemäß § 36a Berliner Wassergesetz (BWG) ist in Abhängigkeit von der Belastung das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone zu versickern. Ohne dauerhaft gesicherte Niederschlagsentwässerung im B-Plangebiet sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht erreichbar. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Schäden

infolge der nicht geklärten Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet zu Lasten des Planaufstellers gehen.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung

Bei dem Wohnbauvorhaben handelt es sich um ein nach § 34 BauGB genehmigtes Vorhaben. Der § 36a des Berliner Wassergesetzes (BWG) schreibt grundsätzlich eine Niederschlagswasserversickerung vor. In Übereinstimmung mit dem BWG geht der Bebauungsplan von der Möglichkeit einer dezentralen Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken aus, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenverhältnisse (Bodenart: mittlerer Sand bis sandiger Lehm bei mittlerer Versickerungsfähigkeit, Quelle: Umweltatlas Senat). Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung als wirksamer Teil der Klimafolgenanpassung ist ein berlinweites und somit auch ein bezirkliches Anliegen. Die ungedrosselte Ableitung großer Regenmengen soll vermieden werden, einerseits, um die Gewässerökologie zu schützen und andererseits, um stoffliche und hydraulische Belastungen der Gewässer zu minimieren.

Unabhängig davon kann jedoch die Versickerung durch technische Maßnahmen zeitverzögert erfolgen. Die Regenwasserkanäle stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Zur Vermeidung von Abflussspitzen in die Wuhle können die Möglichkeiten der Versickerung und Rückhaltung von Niederschlägen genutzt werden. Grundsätzlich bestehen unterschiedliche technische Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung, die im Rahmen der Objektplanung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben und der Grundstücksgegebenheiten durch den/die Bauherren/innen ausgewählt werden können. Dabei sollen bevorzugt Maßnahmen zur Anwendung kommen, die eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt erzielen. Durch die Bauherren muss sichergestellt sein, dass das über die zulässige Einleitmenge hinausgehende Regenwasser schadlos auf dem Grundstück zurückgehalten wird und somit keine Überflutungen bei Starkregen entstehen können. Das Regenwasser darf auch nicht in den Straßenraum oder angrenzende Grundstücke fließen. Ist eine Einleitung des Regenwassers nicht zu vermeiden, darf sie nur in der Menge erfolgen, die im natürlichen Zustand der Flächen (unversiegelt) auftreten würde.

Auch im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens wurde zwischen Bauherren und BWB eine reduzierte Regenentwässerung in den öffentlichen Kanal unter Nachweis von Versickerungs- und Rückhaltungsmöglichkeiten der verbleibenden Wassermenge auf dem Grundstück abgestimmt.

Der Bebauungsplan setzt flexibel überbaubare Grundstücksflächen und geringe Nutzungsmaße fest, so dass ein Rahmen gesetzt wird, der je nach dem ausgeschöpften Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise verschiedene Möglichkeiten für die Bebauung und den Umgang mit dem Regenwasser eröffnet. Deshalb soll von Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung im Bebauungsplan abgesehen werden

Es ist folglich davon auszugehen, dass die Niederschlagsentwässerung für die privaten Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet im Rahmen der bestehenden Objektplanung gesichert ist.

Eine Haftung für den Plangeber für Schäden im Zusammenhang mit nicht geklärter Niederschlagsentwässerung kann nicht abgeleitet werden.

Hinweis: Da das Wohngebiet an der Cecilienstraße im weiteren Verfahren nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist, ist dieser Belang nicht mehr Gegenstand der Abwägung.

Schutz der Oberflächengewässer

Der Ringelnetzgraben ist ein Gewässer 2. Ordnung und sollte als Gewässer nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.

Da sich der B-Plan im Außenbereich befindet, greift der § 38 WHG zu Gewässerrandstreifen unmittelbar. Es gelten die Verbote für den Ringelnetzgraben und die Verpflichtung zur Erhaltung der Gewässerrandstreifen bezüglich der Erhaltung und Verbesserung ihrer ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, Sicherung des Wasserabflusses und Verhinderung unerwünschter Stoffeinträge.

Abwägung/Berücksichtigung: Die Darstellung des Ringelnetzgrabens als Gewässer 2. Ordnung in der Planzeichnung wird im weiteren Verfahren ergänzt. Die Hinweise werden in den Begründungstext übernommen.

Seitens der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. IV B (Verkehrsbehörde) bestehen in verkehrsplanerischer und straßenverkehrsbehördlicher Hinsicht keine grundsätzlichen Bedenken. Für die weitere B-Plan-Bearbeitung wird um eine Plandarstellung im Maßstab 1:1000 gebeten, um die Festlegung der Straßenbegrenzungslinie der Cecilienstraße prüfen zu können. Weiter wird um die Zusendung des Erschließungskonzeptes für das geplante Wohngebiet südlich der Cecilienstraße gebeten.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung: Im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitung erfolgt die Plandarstellung im Maßstab 1:1000. Der Hinweis bezüglich des Erschließungskonzeptes für das Baugebiet südlich der Cecilienstraße wurde an die Fachabteilung weitergegeben.

Die Senatsverwaltung für Finanzen bat darum, im weiteren Verfahren den Folgebedarf an sozialer Infrastruktur (Kita- und Grundschulplätze) zu ermitteln und darzulegen, inwieweit dieser Bedarf durch vorhandene Einrichtungen abgedeckt werden kann. Dies ist mit der zuständigen Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie abzustimmen.

Abwägung/Berücksichtigung:

Das Gebiet Ringelnetzsiedlung gehört zum Sozialraum 25 (Buckower Ring) im Ortsteil Biesdorf.

Grundschulplätze

Das bezirkliche Konzept soziale Infrastruktur (SIKo), beschlossen durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf am 27.03.2018, weist für den gesamten Ortsteil Biesdorf in Bezug auf die derzeitige Versorgung mit Grundschulplätzen ein Defizit von 1,2 Zügen aus, das sich auch bis 2024 in den durch Siedlungsbau geprägten Regionen Biesdorf und Mahlsdorf weiter erhöhen wird.

Im Sozialraum 25 wurde für die kurz- und mittelfristige Grundschulversorgung durch das Schul- und Sportamt für den Standort der Grundschule An der Wuhle ein mobiler Ersatzbau (MEB) nach Aufgabe der dortigen Turnhalle auf diesem Standort errichtet. Das Schul- und Sportamt geht davon aus, dass die fehlenden Kapazitäten für den Sozialraum dort bereitgestellt werden können.

Für die langfristige Versorgung mit Grundschulplätzen wird eine Vorhaltefläche an der Garzauer Straße gesichert.

Kitaplätze

Das SIKo konstatiert für den gesamten Ortsteil Biesdorf eine derzeit zufriedenstellende Versorgung mit Kitaplätzen, die bei Umsetzung der Planungen für Biesdorf im Jahr 2020 eine ausgeglichene Versorgung erwarten lassen. Im Sozialraum 25 kann die Kitaversorgung abgedeckt werden. Es stehen in unmittelbarer Nähe mehr Plätze zur Verfügung als es der rechnerische Bedarf aus dem Sozialraum erfordert. Verbleibende Kapazitäten werden für den westlich angrenzenden Sozialraum 24 (Oberfeldstraße) mitgenutzt.

Hinweis: Da das Wohngebiet an der Cecilienstraße im weiteren Verfahren nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches ist, ist dieser Belang nicht mehr Gegenstand der Abwägung. Aus der Sicherung der Kleingartenanlage resultiert kein Folgebedarf an sozialer Infrastruktur.

Das Landesdenkmalamt teilt mit, dass die Planung bodendenkmalpflegerische Belange berührt, da sich das Gelände in einem archäologischen Verdachtsgebiet befindet. Bauliche oder sonstige größere Bodeneingriffe sind im Vorfeld mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen. Es wird empfohlen, diesen Hinweis nicht nur in die Begründung, sondern auch in die Planzeichnung aufzunehmen.

Abwägung/Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme eines Hinweises in die Planzeichnung erfolgt ebenfalls.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürger- und Trägerbeteiligung wird davon ausgegangen, dass für die an der Cecilienstraße gelegene Wohnbaufläche aufgrund der bereits nach § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung ein Planerfordernis nicht mehr vorliegt.

Da das Planungsziel Wohnen derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar ist und eine FNP-Änderung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IB, derzeit auch nicht in Aussicht gestellt wird, wurde durch die Abt. IB zur zügigen Umsetzung des vorrangigen Planungszieles der Sicherung der Kleingartenanlage empfohlen, den Geltungsbereich auf die Fläche der Kleingartenanlage zu reduzieren.

Nach nochmaliger Prüfung auf Vorliegen eines Planerfordernisses für die Wohnbaufläche kann dies verneint werden. Ein Beschluss zur entsprechenden Reduzierung des Geltungsbereiches wird sich nunmehr im weiteren Verfahren anschließen.

Die Planungsziele für die Kleingartenanlage werden beibehalten und im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkretisiert. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Plangebiet ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 17.07.2018 unter der Vorlage Nr. 0385/V.

6. Änderung des Geltungsbereiches

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXI-20 ist im FNP als Grünfläche mit dem Symbol „Kleingarten“ dargestellt. Für das geplante 1,9 ha große Allgemeine Wohngebiet ist die Festsetzung nicht aus dem FNP entwickelbar. Eine Veranlassung für eine FNP-Änderung wird durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IB, aufgrund der bereits auf der Grundlage des § 34 BauGB erteilten Baugenehmigung nicht mehr gesehen und auch nicht weiterverfolgt.

Da das Planungsziel Wohnen derzeit nicht aus dem FNP entwickelbar ist und eine FNP-Änderung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abt. IB, derzeit auch nicht in Aussicht gestellt wird, wurde durch die Abt. IB zur zügigen Umsetzung des vorrangigen Planungszieles der Sicherung der Kleingartenanlage empfohlen, den Geltungsbereich auf die Fläche der Kleingartenanlage zu reduzieren. Nach nochmaliger Prüfung auf Vorliegen eines Planerfordernisses für die Wohnbaufläche kann dies verneint werden. Der Beschluss zur entsprechenden Reduzierung des Geltungsbereiches ist deshalb als Voraussetzung für die weitere Entwurfsbearbeitung notwendig.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans XXI-20 wird damit zukünftig ausschließlich die Flächen der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ umfassen. Der Titel des Bebauungsplans lautet dementsprechend:

Bebauungsplan XXI-20 für das Gelände der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Änderung des Geltungsbereiches erfolgte am 27.11.2018 unter der Vorlage Nr. 0495/V.

7. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18.06.2020 über die Möglichkeit informiert, nach § 4 Abs. 2 BauGB eine Stellungnahme abzugeben.

Zusätzlich erfolgte die Information der betroffenen bezirklichen Fachämter.

Seitens der 25 beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen 21 Stellungnahmen ein. Folgende Träger äußerten sich nicht zur Planung:

- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen – Wohnbauleitstelle,
- Senatsverwaltung für Kultur und Europa,
- Verkehrslenkung Berlin,
- Der Polizeipräsident in Berlin.

Die Äußerungen bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Schwerpunkte:

Alle eingegangenen Stellungnahmen äußerten Einverständnis mit der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“.

Die Berliner Feuerwehr wies in ihrer Stellungnahme auf das Erfordernis der ausreichenden Löschwasserversorgung und die in diesem Zusammenhang geltenden Bestimmungen und Richtlinien hin. Dabei wurde angemerkt, dass keine Löschwasserversorgung als Planinhalt dargestellt sei.

Bezogen auf die Stellungnahme der Berliner Wasserbetriebe von 2017 und nach nochmaliger diesbezüglicher Rücksprache liegen im Bereich des Bebauungsplangebietes (öffentliches Straßenland) Trinkwasseranlagen der BWB. Löschwasser kann im Rahmen der Leistungsfähigkeit des Trinkwasserversorgungsnetzes bereitgestellt werden. Damit ist die Löschwasserversorgung im Plangebiet grundsätzlich gesichert. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (u.a. Darstellung von Löschwasserentnahmestellen) ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Darüber hinaus ergingen Informationen der **Versorgungsbetriebe** zum Leitungsbestand sowie technische Hinweise und Richtlinien. Diese sind nicht festsetzungsrelevant. Sie werden, sofern nicht schon erfolgt, in die Begründung übernommen.

Aus dem Ergebnis der Beteiligung ergeben sich zunächst keine Planänderungen. Der Begründungstext wird ergänzt.

Im Sinne der besonderen Bedeutung der Kleingartenanlage „Am Kienberg“ für die Anwohnerinnen und Anwohner der angrenzenden Großsiedlung soll im weiteren Planungsverlauf die Integration öffentlicher Nutzungsmöglichkeiten geprüft werden. Hierbei steht insbesondere die teilweise Öffnung des vorhandenen Wegesystems der Kleingartenanlage als Verbindung zwischen Großsiedlung und Wuhlelandschaftsraum sowie den Gärten der Welt im Fokus. Dieses Ziel ist durch die entsprechende planungsrechtliche Festsetzung öffentlicher Wegeverbindungen zu untermauern.

Der Bezirksamtsbeschluss zur Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte am 27.10.2020 unter der Vorlage Nr. 1089/V.

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939) 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), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. I S. 807)