

Konzept zur Entwicklung einer neuen Kleingartenanlage im Bereich Hansastraße im Bezirk Pankow



Lageplan Plangebiet Hansastrasse



Lageplan Neuanlage der Kleingartenanlage „Sonnenstern“

Landschaft planen+bauen Berlin GmbH
Am Treptower Park 28-30, 12435 Berlin
Ihre Ansprechpartnerin: Anke Steinbrügge

Tel.: 030/610 77 0, Fax: 030/610 77 99
Email: info@lpb-berlin.de, www.lpb-berlin.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	1
2	Planungsziel	1
3	Aufgabenstellung, Abstimmungsprozess und Planungsverfahren	2
4	Rechtliche Grundlagen für die Kleingartenkonzeption	2
5	Lage und Größe des Planungsgebietes	2
6	Übergeordnete Planungen - nachrichtliche Übernahmen	3
6.1	FNP	3
6.2	Landschaftsprogramm Berlin - LaPro	3
6.3	Kleingartenentwicklungskonzept	4
6.4	Bezirkliche Planungen und nachbarschaftliche Vorhaben	5
6.5	Spielplatzversorgung	5
6.6	Bebauungsplanverfahren	5
7	Bestandsanalyse	6
7.1	Nutzung/Eigentumsverhältnisse	6
7.1.1	Kleingartenverein HansasträÙe e.V.	6
7.1.2	Öffentliche Grünfläche	6
7.1.3	Ehemalige Gärtnerei	6
7.1.4	Verkehrsfläche	6
7.2	Erschließung	7
7.3	Technische Infrastruktur	8
7.4	Rettungswege – Anlagen für die Feuerwehr	8
7.5	Lärmimmission	9
7.6	Topographie	9
7.7	Boden / Altlasten	9
7.8	Biotoptypen/Baumbestand	10
8	Leitbild	10
9	Entwicklungskonzept	10
9.1	Rahmensetzende Entwicklungsprämissen für die Kleingartenkonzeption	10
9.1.1	Topographie	10
9.1.2	Baumallee an der HansasträÙe, Verlauf der Lärmschutzwand	11

9.1.3	Ersatz der Kleingartenanlage HansasträÙe e.V.	12
9.1.4	GröÙe der Individualparzellen und der GemeinschaftsfläÙe	12
9.1.5	Spielplatz	12
9.1.6	Versorgung mit Trinkwasser und Strom	12
9.1.7	Entsorgung Abwasser	13
9.1.8	Entsorgung des Hausmülls	13
9.1.9	Anforderungen an die Feuerwehr-Hydranten	13
9.1.10	Verkehrliche Erschließung	14
9.1.11	Bereitstellung von Stellplätzen	14
9.1.12	Anforderung an die Lauben	14
9.1.13	Gärtnerische NutzfläÙen	15
9.1.14	Einfriedungen	15
10	Die neue Kleingartenanlage „Sonnenstern“ an der HansasträÙe	16
10.1	Beschreibung der Kleingartenanlage „Sonnenstern“	16
10.2	Eingriffs- Ausgleichsbilanz	18
10.3	Herstellungskosten	19
11	Quellen- und Literaturverzeichnis, Anlagen	21

1 Anlass

Anlass ist die Notwendigkeit zur Schaffung von Ersatzflächen nach § 14 BKleingG für die Kleingartenanlage Hamburg, auf deren Flächen die Erweiterung der Kunsthochschule Berlin Weißensee (Bühningstraße 20 in 13086 Berlin) erfolgen soll.

Vor diesem Hintergrund prüft der Bezirk die Bereitstellung von Ersatzflächen auf dem Grundstück Hansastraße 173. Hierzu soll ein Bebauungsplanverfahren für die Neuanlage von Kleingärten an der Hansastraße durchgeführt.

2 Planungsziel

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirks Pankow hat mit Beschluss vom 04.01.2019 (Drucksache VIII-0500) die Neuanlage einer Kleingartenanlage mit Modellcharakter als Ersatzfläche gem. § 14 BKleingG für die Erweiterung der Kunsthochschule Weißensee auf dem landeseigenen Grundstück Hansastraße 173 gefordert. Absicht des angestrebten Bebauungsplanverfahrens (Bebauungsplan 3-53) ist es, neben dem Ersatz der 21 Parzellen der KGA Hamburg auch den Pächtern des Grabelandvereins Hansastraße e.V. ersatzweise Kleingärten nach Bundeskleingartengesetz anbieten zu können.



Die neu zu schaffende Kleingartenanlage soll unter besonderen ökologischen und umweltpädagogischen Gesichtspunkten angelegt und betrieben werden. Das beinhaltet u.a., dass die Kleingartenanlage und das Vereinshaus für alle Pankowerinnen und Pankower zugänglich sein sollen. Des Weiteren sollen Flächen zum gemeinschaftlichen Gärtnern angelegt und Kooperationen mit Kitas und Schulen in der Umgebung der neuen Kleingartenanlage ermöglicht werden. Wünschenswert ist darüber hinaus

die Integration eines Spielplatzes, um das bestehende Spielplatzdefizit des nordöstlich der Anlage gelegenen Stadtteils (Versorgungseinheit VE 17 D) zu mindern.

3 Aufgabenstellung, Abstimmungsprozess und Planungsverfahren

Parallel zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde das Planungsbüro DIE RAUMPLANER mit Landschaft planen+bauen Berlin GmbH beauftragt unter Berücksichtigung der der zuvor genannten Ziele ein Nutzungs- und Erschließungskonzept für die neue Kleingartenanlage zu erstellen sowie eine überschlägige naturschutzfachliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zu erarbeiten und diese behördenintern sowie mit der Öffentlichkeit abzustimmen.

Die überschlägige naturschutzfachliche Bilanzierung des Kompensationsumfanges ist erforderlich, da die avisierte Neuanlage des Kleingartens mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden ist. Die Ergebnisse des Gutachtens sind im separaten Erläuterungsbericht „Konzept zur Entwicklung einer neuen KGA im Bereich Hansastraße im Bezirk Pankow –Grobüberschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ dargestellt.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Lärmthematik an der Hansastraße wurde ergänzend das Büro Hoffmann und Leichter beauftragt ein Lärmgutachten zu erarbeiten. Die Ergebnisse sind in der separaten Ergebnisdokumentation *Schalltechnische Beratung zur geplanten Kleingartenanlage in der Hansastrasse in Berlin Pankow*, Stand 31.03.2020 vom Büro HOFFMANN-LEICHTER dargestellt.

Die Erar-

beitung der Konzeptstudie wurde in drei Steuerungsrunden am 05.09.2019, am 12.12.2019 und am 13.02.2020 mit der AG Kleingarten und mit den betroffenen Nutzern der KGA Grabeland abgestimmt. Die Ergebnisse der Abstimmungen wurden in dem vorliegenden Konzept „Sonnenstern“ berücksichtigt. Eine abschließende Vorstellung des Kleingartenkonzeptes für die Hansastrasse erfolgte am 18.02.2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Grünanlagen.

4 Rechtliche Grundlagen für die Kleingartenkonzeption

Basis des vorliegenden Kleingartenkonzeptes sind die Berliner Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15.12.2009 sowie das Bundeskleingartengesetz vom 19.09.2006.

5 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des Bezirks Pankow. Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt von Wohngebäuden verschiedener Dichtestufen, gewerblichen Nutzungen, Sportanlagen und dem leerstehenden ehemaligen Säuglings- und Kinderkrankenhaus Weißensee.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Wendeschleife der Tram, im Süden an die Hansastraße, im Osten an die Gierstraße und im Norden an die rückwärtigen Gärten der Wohnbebauung an die Falkenberger Straße.

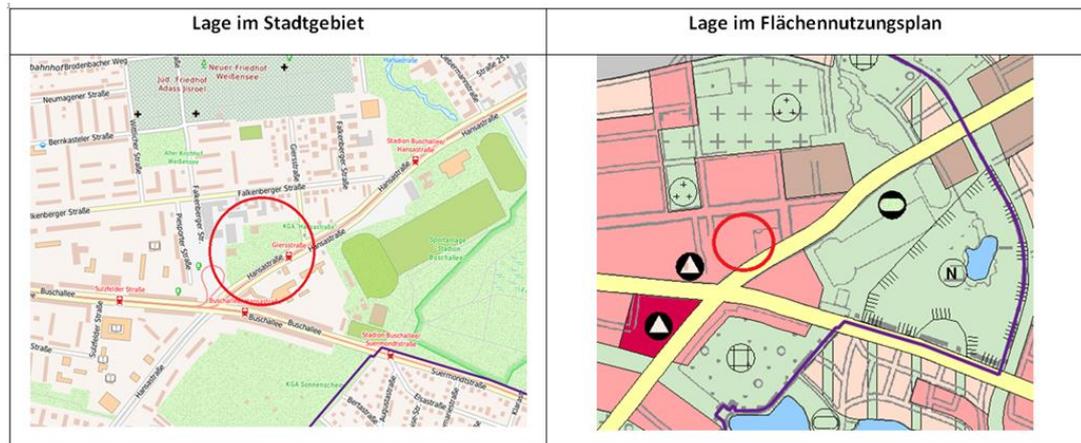


Abb.: Lage im Stadtgebiet und Lageausschnitt aus dem FNP

Das ca. 1,9 ha große Plangebiet umfasst:

- im Osten, die ca. 8000 m² große Fläche des „Kleingartenverein Hansastrasse e.V.“
- im Südwesten, die öffentliche Grünfläche mit ca. 4.400 m².
- im Nordwesten, die ca. 5.800 m² große Fläche der ehemaligen Gärtnerei und entlang der Hansastrasse einen Streifen der Straßenverkehrsfläche mit ca. 900 m²

6 Übergeordnete Planungen - nachrichtliche Übernahmen

6.1 FNP

Der Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 31. Oktober 2019 (ABl. S. 7148), stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche W2 (GFZ bis 1,5) dar. Die Buschallee und die Hansastrasse sind als übergeordnete Hauptstraßen dargestellt. Die Fläche ist aber weder im StEP Wohnen 2030 (Senatsbeschluss vom 20.08.2019) noch im WoFIS als Potentialfläche für den Wohnungsbau in den Blick genommen worden.

6.2 Landschaftsprogramm Berlin - LaPro

Im Programmplan Biotop- und Artenschutz ist das Plangebiet als städtisch geprägter Raum (Übergangsbereich mit Mischnutzungen) dargestellt. Als Entwicklungsziele werden u. a. genannt:

- Erhalt der durch Strukturvielfalt geprägten hohen biologischen Vielfalt,

- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna,
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (Obstbäume in Kleingärten),
- Entwicklung örtlicher Biotopverbindungen.

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung ist das Plangebiet als bebauter Bereich dargestellt. Er ist als Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung eingestuft. Als Entwicklungsziele und Maßnahmen werden u. a. genannt:

- Sicherung und Verbesserung vorhandener Freiräume, insbes. die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität,
- die Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum und die Erhöhung des privaten Freiraums im Bereich der Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten.

Im Programmplan Landschaftsbild ist das Plangebiet als Entwicklungsraum (städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen) dargestellt. Entwicklungsziele sind u.a.:

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche und markanter Landschafts- und Grünstrukturen,
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofsringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung,
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente und Anlage ortsbildprägender Freiflächen.

Im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz ist das Plangebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel dargestellt. Entwicklungsziele und Maßnahmen sind u. a.:

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen,
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung, Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen.

Der westliche Teil ist in ein Vorsorgegebiet Klima einbezogen, in dem u. a. der Erhalt klimatisch wirksamer Freiräume, die Vernetzung von Freiflächen und die Vermeidung von Austauschbarrieren zu beachten sind. Das Plangebiet ist nicht als potenzielle Ausgleichsfläche im Rahmen der gesamtstädtischen Ausgleichskonzeption vorgesehen.

6.3 Kleingartenentwicklungskonzept

Im Kleingartenentwicklungsplan 2030 (Entwurf) ist die Fläche als 1E Ersatzfläche für andern Ortes wegfallende Kleingartenflächen dargestellt.

6.4 Bezirkliche Planungen und nachbarschaftliche Vorhaben

Bezirkliche Planungen, insbesondere solche, die der Planungsabsicht entgegenstehen könnten, bestehen nicht.

6.5 Spielplatzversorgung

Aufgrund des Versorgungsdefizites an öffentlichen Spielplätzen im Versorgungsbereich V 17 D im Nordosten des Planungsgebietes wird empfohlen, „dass innerhalb der Erholungsanlage eine beispielbare Gemeinschaftsfläche planungsrechtlich gesichert wird. Die Erreichbarkeit dieser aus der Konzeption der Neuanlage heraus zu entwickelnden Spielfläche muss öffentlich rechtlich gewährleistet werden“ (Amt für Umwelt- und Naturschutz Pankow vom 22.5.2019). Eine Mindestfläche wurde nicht benannt.

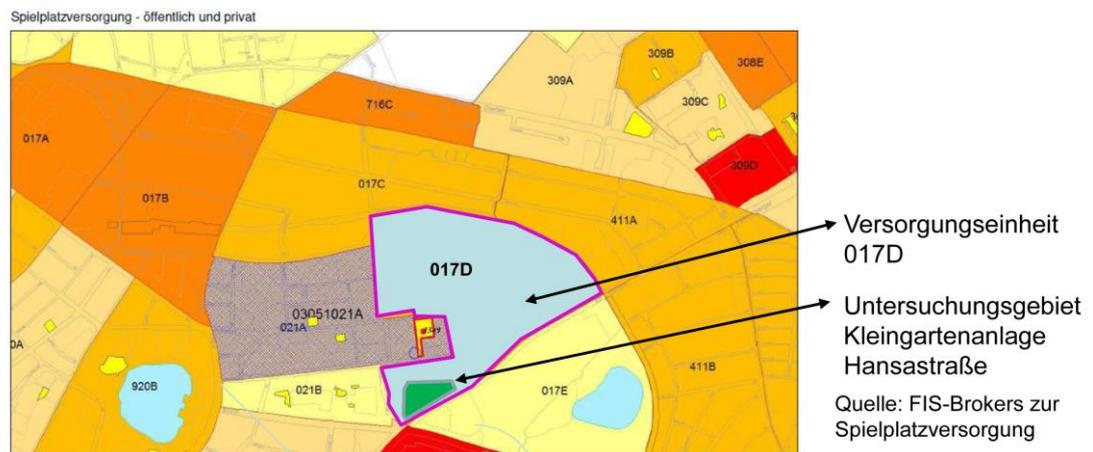


Abb. Versorgungsbereiche

6.6 Bebauungsplanverfahren

Das Kleingartenkonzept soll eine Grundlage für die geplanten Festsetzungen von privaten Dauerkleingärten unter Berücksichtigung der mit Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung geforderten öffentlichen, ökologischen und umweltpädagogischen Nutzungen schaffen. Da für die Aufstellung des Bebauungsplans kein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB in Betracht kommt und auch die Sicherung von Kleingärten gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) keine Anwendung findet, soll der Bebauungsplan 3-53 daher im Regelverfahren mit Umweltprüfung aufgestellt werden.

Zum Entwicklungsziel „Dauerkleingartenanlage“ liegt mit Datum vom 16. Juli 2019 von der Senatsentwicklung für Stadtentwicklung und Wohnen (Zeichen II C KO-6142/3-53) eine positive Stellungnahme vor, die besagt, dass gegen die Absicht den Bebauungsplan 3-53 aufzustellen, aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen keine Bedenken bestehen.

7 Bestandsanalyse

7.1 Nutzung/Eigentumsverhältnisse

Das ca. 19.100 m² große Plangebiet wird von folgenden Flächennutzungen geprägt:

7.1.1 Kleingartenverein HansasträÙe e.V.

Der Kleingartenverein HansasträÙe e.V. pachtet seit 1946 eine im Osten an der GierssträÙe gelegene ca. 8.000 m² groÙe TeilfläÙe, die sich im Eigentum des Bezirkes befindet. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz, sondern überwiegend um „Grabeland“. Die ParzellengröÙen liegen im Rahmen der im Bundeskleingartengesetz empfohlenen GröÙen. Vorhandene Bebauung besteht hier i. d. R. aus kleineren Gartenschuppen mit vereinzelt vorkommenden maximalen GrundfläÙen von ca. 20 m². Diese befinden sich zumeist in einem schlechten baulichen Zustand. Gleiches gilt für die Wegeerschließungen der Parzellen, die zumeist aus offenen Boden oder Betonplattenbelag bestehen und die darüber hinaus nicht barrierefrei sind. Es gibt keine angemessenen Gemeinschaftsanlagen und keine geordnete Entsorgung des Abwassers. Die Anlage entspricht deshalb nicht den gesetzlichen Bestimmungen des Bundeskleingartengesetz.

Für die Anlage HansasträÙe besteht derzeit kein Zwischenpachtvertrag mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weissensee e.V., stattdessen liegt ein Vertrag mit dem Bezirksamt Pankow vor, welcher den Status als „Grabeland“ festschreibt.

Es besteht Interesse des Vereins „HansasträÙe e.V.“ die Anlage in eine Kleingartenanlage nach BKleinG überführt zu werden.

7.1.2 Öffentliche GrünfläÙe

Eine ca. 4.400 m² groÙe TeilfläÙe des Grundstücks an der HansasträÙe (Wiese mit randständigen Gehölzstrukturen) wird derzeit als öffentliche GrünfläÙe und Zufahrt genutzt (Objekt-Nr. 70194, Schlüssel Nr.1111). Die FläÙe befindet sich im Eigentum des Bezirkes. Die Versorgungssituation mit wohnungsnahen GrünfläÙen liegt in der betreffenden Planungsregion über dem Durchschnitt des Bezirkes. Die FläÙe soll zugunsten der Kleingartenanlage aufgegeben werden.

7.1.3 Ehemalige Gärtnerei

Die 5.800m² groÙe FläÙe der ehemaligen Gärtnerei und die Zufahrt liegen brach. Die FläÙe befindet sich im Eigentum des Bezirkes.

7.1.4 VerkehrsfläÙe

Eine ca. 900 m² groÙe TeilfläÙe des Plangebietes wird bereits für den Gehweg entlang der HansasträÙe in Anspruch genommen. Hier befinden sich auch Leitungsbe-

stände der Berliner Wasserbetriebe. Sie ist als Verkehrsfläche klassifiziert und befindet sich ebenfalls im Fachvermögen des Bezirks, Straßen- und Grünflächenamt.



Abb.: Bestandsnutzungen des Plangebietes

7.2 Erschließung

Das Plangebiet der neuen Kleingartenanlage ist derzeit über die Hansastraße und die Giersstraße (übergeordnete Hauptverkehrsstraßen) erschlossen. Die Erschließung der inzwischen aufgegebenen Gärtnerei war über die Zufahrt des südwestlich angrenzenden Flurstücks 199 erschlossen. Bei einer anschließenden Bebauungsplanung ist zu prüfen, ob ein Teilbereich des angrenzenden Flurstücks 199 in den Geltungsbereich einzubeziehen ist.

Derzeit wird die Planung von Radverkehrsanlagen entlang der Hansastraße von Sen-UVK bearbeitet. Die Planungen beeinträchtigen die Neukonzeption der Kleingartenanlage nicht.

Die bestehende Zufahrt von der Hansastraße zum Gelände der derzeit öffentlichen Grünanlage liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Gem. Aussagen des Straßen- und Grünflächenamtes, Abt. Planung/Entwurf/Projektsteuerung Straßen, SGA 5 bestehen aus straßenplanerischer Sicht keine Bedenken gegen eine Weiternutzung der vorhandenen Zufahrt von der Hansastraße.

Über die Buslinie 259 und mehrere Tramlinien (M4, M27) ist das Plangebiet verkehrsgünstig angebunden. Unmittelbar westlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich eine Wendeschleife für die Straßenbahn.

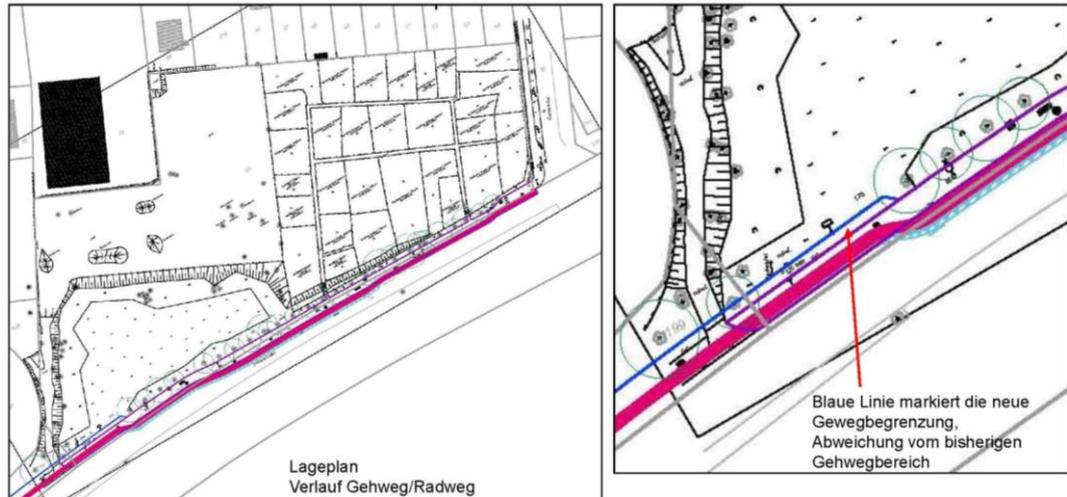


Abb.: Radverkehrsanlage

7.3 Technische Infrastruktur

Parallel und nahe der Hansastraße verlaufen Leitungen der Leitungsbetriebe. Die Kleingartenanlage Hansastraße wird derzeit über einen Trinkwasseranschluss von der Giersstraße erschlossen.

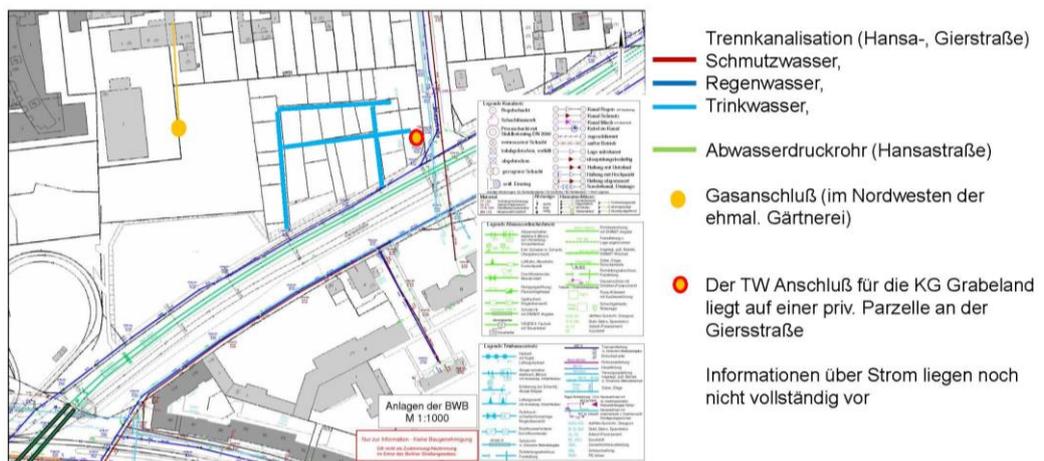


Abb. Technische Infrastruktur

7.4 Rettungswege – Anlagen für die Feuerwehr

Derzeit existiert keine Infrastruktur oder sonstige Rettungswege für die Feuerwehr auf den zu betrachtenden Grundstücken.

7.5 Lärmimmission

Die Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass der Orientierungswert von 55 dB(A) für Kleingartenanlagen gemäß DIN 18005 flächendeckend im gesamten Plangebiet überschritten wird (s. Anlage *Ergebnisdokumentation Schalltechnische Beratung zur geplanten Kleingartenanlage in der HansasträÙe in Berlin Pankow*, Stand 20.12.2019 vom Büro HOFFMANN-LEICHTER). Gemäß der schalltechnischen Voreinschätzung zu den Verkehrslärmeinwirkungen wird in der genannten Ergebnisdokumentation für die zukünftige Kleingartenanlage HansasträÙe der Berliner Leitfaden herangezogen und von einem zwingend einzuhaltenden max. Orientierungswert von 60 Db(A) ausgegangen.

Der Erhalt des straÙenbegleitenden Baumbestandes an der HansasträÙe wurde in der Variante 2 der schalltechnischen Beratung berücksichtigt. Unter Berücksichtigung des Erhalts der Baumreihe wird die Variante 2 mit einer Höhe von 3 m über Gelände zum Schutz des Plangebiets im Ergebnis der schalltechnischen Beratung empfohlen.

Es wird in diesem Zusammenhang aber darauf hingewiesen, dass bei zukünftigen Anstieg des Verkehrsaufkommens (gem. Aussagen von SenUVK) in der HansasträÙe zwischen Buschallee und GierssträÙe die Variante 3 (Wegfall des Baumbestandes zugunsten der Realisierung einer Lärmschutzwand auf der Grundstücksgrenze mit einer Höhe von 3 m über Gelände) weiterzuverfolgen wäre.

Vorbehaltlich weitergehender verifizierbarer Prognosen wurde von dieser Variante abgesehen und der Empfehlung der Variante 2 des Ergebnisberichtes gefolgt.

7.6 Topographie

Während sich die öffentliche Grünanlage etwa auf StraÙenniveau befindet, liegen das Gelände der ehemaligen Gärtnerlei und das vom Kleingartenverein genutzte Grabeland ca. 0,6 – 1,8 m unter dem Niveau der HansasträÙe und der angrenzenden Grundstücke.

7.7 Boden / Altlasten

Laut einem Schreiben von Umwelt und Naturschutzamt Pankow vom 11.11.2013 sind für das Flurstück HansasträÙe 173 (Flur 253, Flst. 55) keine Altlasten im Bodenbelastungskataster des Landes Berlins erfasst.

Im Bereich der ehemaligen Gärtnerlei sollen laut Mitteilung des SGA keine Gebäudereste im Boden verbleiben. Derzeit befinden sich Haufwerke auf dem Gelände. Die öffentliche Grünfläche wurde als Bauplatz der HAG VB bzw. der DR Schnellbau genutzt. Ab 1988 wurde die Fläche mit Bauteilen verfüllt und überdeckt.

Gem. Aussage der Abt. Umwelt und öffentl. Ordnung ist davon auszugehen, dass sich Schadstoffe insbesondere in den oberen Bodenmetern ansammeln. Zur Gewährleistung der schadstofffreien kleingärtnerischen Nutzung sollte deshalb in Anlehnung der BBodSchVO von einem mindestens 35 cm starken Bodenaustausch ausgegangen werden (gem. Abstimmung mit der Abt. Umwelt und öffentl. Ordnung).

Eine vertiefende Altlastenuntersuchung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

7.8 Biotoptypen/Baumbestand

Die Erfassung der Biotoptypen erfolgte am 01. August 2019, wobei ein Luftbild des Plangebietes im Maßstab 1:650 als Kartierungsgrundlage diente. Die Ausweisung und Bewertung der Biotoptypen folgt den Angaben der Biotopkartierung Berlins gemäß SenUVK & Landesbeauftragter für Naturschutz und Landschaftspflege (2005).

Eine ausführliche Beschreibung und Bewertung erfolgt in dem beiliegenden Erläuterungsbericht „Konzept zur Entwicklung einer neuen KGA im Bereich HansasträÙe im Bezirk Pankow – Grobüberschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes“.

8 Leitbild

Ziel ist die zukunftsfähige Entwicklung der Kleingartenanlage als Teil der öffentlich zugänglichen grünen Infrastruktur in Pankow. Das bedeutet die Öffnung der Wege und Gemeinschaftsflächen und die Integration von „Optionsflächen“ wie z.B. Spielflächen, Schnuppergärten, Schaugärten, pädagogische Gärten, Gemeinschaftsflächen und/oder Bienengärten.

Ziel sind flächenoptimierte Parzellenkonzeptionen mit sparsamem Flächenverbrauch, der Ermöglichung vielfältiger Nutzungsformen und die naturorientierte, ökologische Nutzung der Parzellen.

9 Entwicklungskonzept

9.1 Rahmensetzende Entwicklungsprämissen für die Kleingartenkonzeption

In Abstimmung mit dem Bezirk (Abt. Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Abt. Umwelt und Naturschutz, Abt. Straßen- und Grünflächenamt), dem Senat (SenUVK), dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Weissensee e.V., dem Kleingartenverein HansasträÙe e.V. sowie der Arbeitsgruppe „Kleingartenanlagen Pankow“ wurden unter Berücksichtigung des Leitbilds und des Beschlusses der BVV (Drucksache VIII-0500 „Neuanlage einer Kleingartenanlage mit Modellcharakter.“) folgende rahmensetzende Entwicklungsprämissen für die zukünftige Entwicklung der Kleingartenanlage HansasträÙe festgelegt:

9.1.1 Topographie

Der gehölzbestandene Geländesprung soll in die Konzeption der neuen Kleingartenanlage einbezogen werden. Eine Nivellierung des ca. 2 m hohen Geländesprunges mittels Bodenauf- und abtrag ist kostspielig, denn nach einer überschlägigen Einschätzung müssten dafür ca. 3.900 m³ Boden auf- bzw. abgetragen werden. Darüber hinaus bedeutet die Nivellierung einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft, den es zu vermeiden gilt.

9.1.3 Ersatz der Kleingartenanlage HansasträÙe e.V.

Wie dargestellt besteht Interesse des Vereins „HansasträÙe e.V.“ das derzeit genutzte Grabeland in eine Kleingartenanlage nach BKleinG zu überführen. Bei den betroffenen Grabelandnutzern bestand Einvernehmen darüber, dass dies eine komplette Neu- und Umgestaltung der vorhandenen Anlage und somit auch die Kündigung und Umsetzung der Nutzer nach sich zieht. Der Vorsitzende des Bezirksverbandes der Kleingärtner Berlin Prenzlauer Berg e.V. bot an, sich um Ersatzparzellen für die betroffenen Nutzer zu kümmern.

9.1.4 Größe der Individualparzellen und der Gemeinschaftsfläche

Aufgrund der zunehmenden hohen Nachfrage nach Parzellen und der gleichzeitig großen Flächenkonkurrenzen in der wachsenden Stadt, verständigte man sich auf eine flächensparende Neuordnung der zukünftigen Kleingartenanlage. Die Parzellengrößen sollen eine Bandbreite von ca. 125 m² bis 350 m² mit diversen Zwischengrößen aufweisen. Diese Parzellendimensionierung steht nicht im Widerspruch zum Bundeskleingartengesetz.

Die Parzellen der neuen Kleingartenanlage, die direkt an die Lärmschutzwand grenzen, sollen aufgrund ihres Lagenachteils eine Mindestgröße von ca. 250 m² aufweisen.

Das Angebot von kleinteiligen Mindestparzellengrößen ist interessant für Menschen, die keine große Parzellen bewirtschaften wollen oder die keine Erfahrungen mitbringen und das Gärtnern zuerst ausprobieren möchten (Schnupperparzellen).

Zentral gelegen an der Gemeinschaftsfläche sollen zukünftig Optionsflächen (variable Parzellen) für die Nutzungen durch soziale Einrichtungen zu Verfügung gestellt werden. Kooperationen mit Kitas und Schulen aus der näheren Umgebung sollen hier ermöglicht werden.

Die Größe der Gemeinschaftsflächen mit Vereinshaus sollte angemessen dimensioniert sein, da die öffentliche und gemeinschaftliche Nutzung der Kleingartenanlage verstärkt in den Fokus rückt. Die Anlage von Schaugärten und das Veranstellen von Gärtnermärkten ist hier angedacht.

9.1.5 Spielplatz

Ein öffentlicher Spielplatz mit einer Mindestgröße von 900 m² soll in der Kleingartenanlage vorgesehen werden. Er soll zentral erreichbar sein und die bestehende Topographie (Böschung) in die anzulegende Spiellandschaft einbeziehen.

9.1.6 Versorgung mit Trinkwasser und Strom

Der Versuch, Ver- und Entsorgungsanlagen in der Laube in das BKleinG als zulässig aufzunehmen, ist im Novellierungsverfahren 1994 (BKleinGÄndG) gescheitert. Das bedeutet, dass Ver- und Entsorgungseinrichtungen in Gartenlauben nicht zulässig sind. Ausgenommen ist davon lediglich das Vereinsheim.

Die Versorgung einer Kleingartenanlage mit Strom ist differenziert zu beurteilen. Auch hier gilt zunächst, dass eine Stromversorgung für eine funktionsgerechte Nutzung eines Vereinshauses zum ständigen Betrieb zwangsläufig und somit zulässig ist. Ein Stromanschluss ermöglicht den Einsatz von Werkzeugen und Maschinen im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung und trägt zu einer Unterstützung und Erleichterung der erforderlichen Arbeiten bei. Dies ist aber nur auf die Bewirtschaftung der Gemeinschaftsflächen des Kleingartengeländes und der Parzellen anzuwenden, nicht jedoch auf eine Stromversorgung der einzelnen Gartenlauben.

Im Widerspruch zum BKleinG wurde auf Basis der Erfahrungen der Akzeptanz und der Bewirtschaftungsmöglichkeiten von Kleingärten in Berlin für die Neuanlage der Kleingartenanlage HansasträÙe vorbehaltlich rechtlicher Prüfungen beschlossen, dass die Parzellen (nicht die Lauben) und das Vereinshaus sowohl mit Trinkwasser als auch mit Strom erschlossen werden.

9.1.7 Entsorgung Abwasser

Nach BKleinG dient eine Abwasserentsorgung in den einzelnen Gartenparzellen oder Gartenlauben nicht dem kleingärtnerischen Zweck und ist somit nicht erforderlich, um die Erschließungserfordernisse zu erfüllen. Hierdurch würde die Möglichkeit einer dauerhaften Wohnnutzung unterstützt, die nach den Regelungen des BKleinG nicht zulässig ist. Die unerlaubte Entsorgung von Schmutzwasser z.B. über Sickergruben stellt einen Straftatbestand dar.

Bei der Neuanlage der Kleingartenanlage an der HansasträÙe soll daher die Abwasserentsorgung der Parzellen und des Vereinshauses über das turnusmäßige Abfahren des Abwassers aus abflusslosen Sammelbehältern geregelt werden. Die Abwassersammeltanks sind zertifizierte Kunststofftanks oder Betonfertigbehälter mit Dichtkeitsnachweis.

Die Nutzung von Humus- bzw. Trockentoiletten ist ebenso erlaubt. Die Versickerung des häuslichen Abwassers ist nicht zulässig.

9.1.8 Entsorgung des Hausmülls

Bei der Neuanlage der Kleingartenanlage sind gem. Aussagen der Berliner Entsorgungsbetriebe BSR 30 I Reststoffmüll als zu entsorgenden Müllvolumen pro Parzelle pro Woche anzunehmen. Diese sind in der Regel durch die BSR in einem 14 tägigen Abholrhythmus zu entsorgen. Die Müllstandplätze sind nahe den Zugängen anzuordnen.

9.1.9 Anforderungen an die Feuerwehr-Hydranten

Die Berliner Feuerwehr ist grundsätzlich der Meinung, dass in Dauerkleingartenanlagen der Brandschutz nach § 15 der Bauordnung für Berlin (BauOBl) gewährleistet sein muss. Auch für die Herstellung der Rettungswege (Breite, Tragfähigkeit, Mindestentfernung der Erschließung zu Gebäuden) gilt die BauOBl bzw. Sonderbestimmungen entsprechend der Erschließungslage der jeweiligen Anlage.

Wenn eine Parzelle einer Kleingartenanlage weiter als 150 m von einer öffentlichen Straße mit Hydranten entfernt ist, dienen die Hauptwege als Zufahrtswege für die Löschfahrzeuge der Berliner Feuerwehr.

Wenn die letzte Parzelle einer Kleingartenanlage weiter als 250 m von einem Straßenhydranten entfernt liegt, sollen zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Überflurhydranten in Abständen von ca. 200 m an den Hauptwegen hergestellt werden. Für die Löschwasserversorgung ist es ausreichend "Sommerleitungen" zu verlegen. Durch vertragliche Regelungen ist sicherzustellen, dass auch in den Wintermonaten die Leitungen jederzeit in Betrieb gesetzt werden können, d.h. nach Entleerung der Leitungen sind die Zapfstellen wieder zu schließen. Die Hydranten, Wassermessergruben und das Absperrventil (Hauptventil) sind durch Hinweisschilder kenntlich zu machen.

Nach Angaben der Berliner Feuerwehr (Direktion Nord – Vorbeugender Brandschutz N 241) sind nach derzeitigem Verfahrensstand zum Kleingartenkonzept (Stand 18.12.2019) 2 Löschwasserentnahmestellen mit einem Abnahmevermögen von 600 l/min für 2 Stunden erforderlich.

9.1.10 Verkehrliche Erschließung

Zur Gewährleistung der ordnungsgemäßen Nutzung von Kleingartenflächen ist eine dem kleingärtnerischen Zweck entsprechende Erschließung erforderlich. Die Erschließung dient sowohl der inneren Erschließung der KGA wie auch der übergeordneten Durchgangswege für die Öffentlichkeit. Die Erschließung soll zukünftig über zwei Zugänge erfolgen. Eine neue Zuwegung soll von der Giersstraße erfolgen und die bestehende Zufahrt von der Hansastrasse soll weitergenutzt werden.

Die Erschließungswege innerhalb der Kleingartenanlage sollen nur mit wassergebundenen Decken, Schotterrasen und/oder Rasengitterplatten ausgestattet werden. Nebenwege sind mit insgesamt als max. 2,50 m breiten Wege (Ziel: Versiegelung der Flächen so gering wie möglich zu halten) anzulegen. Sie müssen neben den Erfordernissen der Fußgänger auch den Anforderungen für die Abwasserentsorgung gerecht werden.

Für die Erschließung der Rettungsfahrzeuge bzw. für die Feuerwehr ist die Anlage eines 3,50 m breiten Hauptweges erforderlich.

9.1.11 Bereitstellung von Stellplätzen

Es bestand Einvernehmen, dass für Behinderte eine kompakte Stellplatzanlage mit drei Parkplätzen vorgesehen werden soll.

9.1.12 Anforderung an die Lauben

Die Beschaffenheit der Laube ist im Bundeskleingartengesetz geregelt. Für die Neuanlage der Kleingartenanlage an der Hansastrasse wurde aufgrund der Flächensparnis empfohlen, dass in Abhängigkeit der Parzellengröße Lauben in den Größen 12 m², 15 m² und maximal 20 m² aufgestellt werden sollen. Wünschenswert wären pro Größe ein einheitlicher Laubentyp mit Dachbegrünung.

9.1.13 Gärtnerische Nutzflächen

Für die Nutzung der Parzellen in der zukünftigen KG an der HansasträÙe gilt das Bundeskleingartengesetz. Die kleingärtnerischen Nutzung im Sinne des Gesetzes ist erfüllt, wenn mindestens 1/3 der Fläche für den Anbau von gartenbaulichen Erzeugnissen für den Eigenbedarf verwendet wird. Dieser Forderung wird Rechnung getragen, wenn diese Fläche mit Obst, Gemüse und sonstigen Kulturen, bzw. Heil- und Gewürzkräutern kultiviert wird. Der Einsatz von Pestiziden, Fungiziden und Herbiziden soll untersagt werden.

Grundsätzlich sollten in der neuen Kleingartenanlage auch Lehr- oder Mustergärten zu verschiedenen Themen (z. B. Naturgarten, naturnahes Gärtnern im Kleingarten, Obstlehrgarten, Experimentier- oder Probiergarten, Kultivierung historischer Gemüsesorten und Zierpflanzen) auf Optionsflächen angeboten werden. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Gärten für verschiedene Bevölkerungsgruppen, die bisher keine Möglichkeit bekamen, an der Kleingartenkultur teilzunehmen.

9.1.14 Einfriedungen

Gewünscht wird die Einfriedung der Parzellen entlang der kleingarteninternen Erschließungswege (Haupt- und Nebenwege). Bei der Erstellung von Einfriedungen ist auf ein einheitliches Erscheinungsbild Wert zu legen. Aus Gründen des Landschaftsbildes und des Naturschutzes werden Hecken als Außeneinfriedigung empfohlen. Die Höhe von maximal 120 cm sollte hierbei nicht überschritten werden. Die Funktion zu den angrenzenden Straßen übernimmt die Lärmschutzwand.

Zäune zwischen den Parzellen sind entbehrlich. Sichtschutzzäune sind in der neuen Kleingartenanlage zu vermeiden, denn sie mindern die sozialen Kontakte und die Übersichtlichkeit in der Anlage.

10 Die neue Kleingartenanlage „Sonnenstern“ an der HansasträÙe

Unter Berücksichtigung des zuvor genannten Leitbildes und der Umsetzung der Entwicklungsprämissen wurden drei Varianten entwickelt und miteinander abgewogen. Im Ergebnis der Diskussionen entschied man sich in der 2. Steuerungsrunde im Rahmen der Arbeitsgruppe „Kleingartenanlage in Pankow“ für die Vorzugsvariante „Kleingartenanlage Sonnenstern“.



Abb.: Auswahl der Vorzugsvariante aus den zur Diskussion stehenden Varianten der 2. Steuerungsrunde am 12.12.2029

Diese wurde nach erfolgter Einarbeitung der Änderungsvorschläge in der 3. Steuerungsrunde bzw. der AG Kleingartenanlagen in Pankow am 13.2.2020 abschließend beschlossen.

10.1 Beschreibung der Kleingartenanlage „Sonnenstern“

Die neue Kleingartenanlage „Sonnenstern“ wird nahezu mittig über einen 3,50 m breiten Hauptweg erschlossen, der sowohl einen Zugang von der HansasträÙe als auch von der GierssträÙe besitzt. Drei Nebenwege mit einer Breite von 2,50 m erschließen das restliche Terrain. Bei einer Aufteilung des gesamten Kleingartengeländes mit Parzellen in Größen von 125 – 350 m² würden ca. 58 Parzellen entstehen. Dabei wurde die Lagegunst berücksichtigt. So finden sich beispielsweise die größten Parzellen (als Ausgleich zu dem Lagenachteil) angrenzend an die Lärmschutzwand. Die kleinsten Parzellen befinden sich am nördlichen Erschließungsweg und flankieren die gleichfalls gärtnerisch genutzten privaten Gärten.

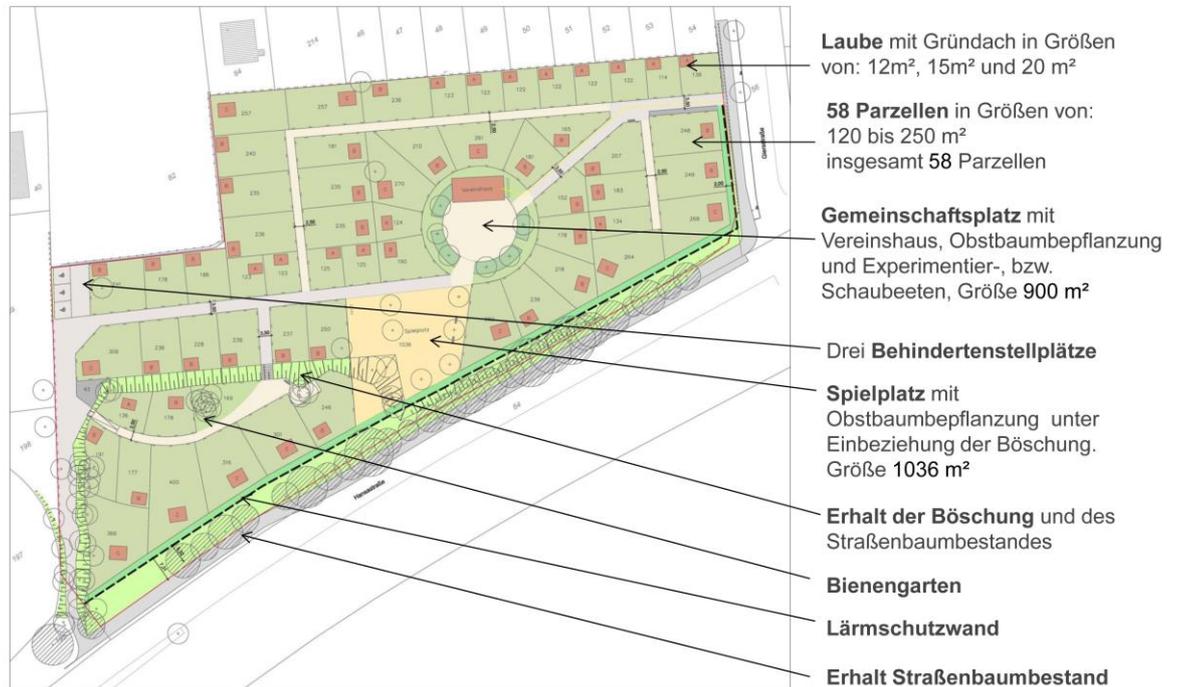


Abb. Kleingartenanlage Sonnenstern

Zentral angeordnet befindet sich der ca. 900 m² große Gemeinschaftsplatz mit einem ca. 90 m² großen Vereinshaus. Sternförmig um den Platz sind Parzellen angeordnet, die auch als sogenannte Optionsflächen (z.B. als Experimentier- oder Probiergarten, interkultureller Gemeinschaftsgarten, Schaugarten) genutzt werden könnten.

Ein ca. 1000 m² großer Spielplatz schließt sich an die Gemeinschaftsfläche an und bezieht die bestehende Böschung mit ein.

Drei Behindertenstellplätze können über die Zufahrt Hansastraße angefahren werden.

Die Müllstandsplätze für die 60l-Restmülltonnen der Parzellen befinden sich jeweils nahe den Ausgängen.



Optionale Nutzungsmöglichkeiten der Flächen im Umgriff des Vereinsplatzes sind möglich und wünschenswert. So z.B. als: offene Gärten, Schnuppergärten, Mehrgenerationengärten, Schaugärten, pädagogischer Garten, etc. Das Erfordernis einer Laube, bzw. einer abflußlosen Abwassergrube besteht nicht unbedingt. Die Nutzung der Toilette und ein Optionsraum im zentralen Vereinshaus kann für die Nutzer der **Optionsflächen** vorgehalten werden.



Abb. Kleingartenanlage Sonnenstern mit Darstellung von Flächen für Optionale Nutzungen

Die dargestellte Neukonzeption entspricht den im Kapitel 6 beschriebenen übergeordneten Zielsetzungen aus den übergeordneten Planwerken (z.B. Landschaftsprogramm etc.).

10.2 Eingriffs- Ausgleichsbilanz

Um dem BVV Beschluss und den zuvor genannten Anforderungen gerecht zu werden, ist die komplette Überplanung des Gebietes die Voraussetzung für die Realisierung der Kleingartenanlage „Sonnenstern“. Zur Gewährleistung der schadstofffreien kleingärtnerischen Nutzung muss darüber hinaus in Anlehnung der BBodSchVO von einem mindestens 35 cm starken Bodenaustausch ausgegangen werden (gem. Abstimmung mit dem Umwelt und Naturschutzamt, Sachgebiet Bodenschutz und Altlasten).

Das Konzept „Sonnenstern“ berücksichtigt unter den gegebenen Anforderungen dennoch den größtmöglichen Erhalt von Biotopflächen. Dazu gehören weitestgehend die gehölzbestandenen Böschungen und der Straßenbaumbestand. Die Neuanlage der Kleingartenanlage sieht zudem die Neuanlage von Biotopen wie z.B. die Neupflanzung von Obstgehölzen auf dem Spielplatz und dem Gemeinschaftsplatz oder die Neuanlage eines ruderalen Saums und die Begrünung an der Lärmschutzwand vor.

Die genannten Maßnahmen wurden in dem Gutachten „Konzept zur Entwicklung einer neuen KGA im Bereich Hansastraße im Bezirk Pankow – Grobüberschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ bewertet und verifiziert. Eine detaillierte Beschreibung und Aufstellung ist dem genannten Gutachten zu entnehmen.

Im Ergebnis konnte bei der Bilanzierung der Kompensationsbedarfe festgestellt werden, dass die derzeitige Planung zum Kleingartenkonzept „Sonnenstern“ ein Kompensationsdefizit in Höhe von 84 Wertpunkten umfasst. Dieses Defizit ist durch geeignete Kompensationsmaßnahmen auszugleichen. Ist ein Ausgleich gar nicht oder nicht in ausreichender Form möglich, kommt die Monetarisierung der Wertpunkte

zum Tragen, wobei sich die durchschnittlichen Kosten eines Wertpunktes auf einen durchschnittlichen Wert von 1.274 € belaufen (SENUVK 2017).

10.3 Herstellungskosten

Für die Umsetzung der Kleingartenanlage Sonnenstern wurde ein Kostenrahmen bilanziert. Die ausführliche Aufstellung der geschätzten Kosten ist der Anlage zu entnehmen.

Der geschätzte Kostenrahmen für die Herstellung der sog. Minimalvariante des Entwurfs „Sonnenstern“ basiert im Wesentlichen auf den Mindestanforderungen für die Erstanlage einer Kleingartenanlage, welche in den *„Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15. Dezember 2009“* vorgesehen sind. Diese wären laut Verwaltungsvorschrift (Zitat):

„Bei der Anlegung von Dauerkleingartenanlagen und Kleingartenanlagen dürfen Mittel nur aufgewendet werden für:

- die verkehrsmäßige Erschließung durch Anbindung der Kleingartenanlage an das öffentliche Straßennetz bzw. Erreichbarkeit der Kleingartenanlage in Form einer Zufahrt,
- die Herrichtung des Planums und die Grundmeliorationen bei Rohböden,
- den Hauptwasseranschluss für das Gesamtgrundstück.

Die Einfriedung des Grundstückes sowie die Herrichtung der Kleingartenanlage ist Sache des Pächters. Die erforderlichen Maßnahmen sind von der Zustimmung des Verpächters abhängig zu machen“ (Zitatende).

In Abstimmung mit dem Bezirk wurden zusätzlich zu zuvor genannten Mitteln, die die Verwaltungsvorschrift als Minimalmaßnahmen darstellt, ergänzend auch die Kosten der Herstellung der Strom- und Trinkwasserversorgung von allen Parzellen und des Vereinshauses, sowie die Herstellung der Durchwegung in der vorliegenden Minimalvariante mit bilanziert. Somit umfassen die geschätzten Minimalkosten des Kostenrahmens zusammenfassend folgende Maßnahmen:

- Herrichten des Geländes, Abbruch der Bestandsbauten, Rodungen
- Bodenmodellierungen,
- Auftrag vegetationsfähigen Oberbodens
- Strom- und Trinkwasseranschluss für jede Parzelle und das Vereinshaus
- Neuanlage von zwei Hydranten (geforderte Löschwasserentnahmestelle)
- Herstellung der Lärmschutzwand
- Herstellung der Durchwegung (Hauptweg, Nebenweg)
- Herstellung der behinderten und Müllstellplätze
- Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sowie erforderliche Kompensationszahlungen

Im Ergebnis betragen die Herstellungskosten (Kostengruppe 200 +500) der Minimalvariante zuzüglich der Baunebenkosten

(Kostengruppe 700, Planungskosten etc.) netto:	2.043.256,32 €
Inkl. 15 % Risikozuschlag gem. ABau für Unvorhergesehenes, netto	2.349.744,77 €
Inkl. 14,4 % Baupreisindexierung (Fertigstellung in2024), netto	2.688.108,01 €
Gesamtbaukosten inkl. 19 % MwSt., brutto	3.198.848,54 €

In einer zweiten Variante der sog. Vollvariante wurden alle Maßnahmen zur Herstellung der Kleingartenanlage Sonnenstern mit bilanziert. Darin sind zusätzlich zu den Kosten der Minimalvariante auch folgende Kosten enthalten:

- Herstellung/Bau der Lauben und des Vereinshauses mit Gründächern
- Herstellung Binnenzäune/Tore zwischen den Parzellen
- Erstbegrünung der Parzellen
- Ausstattung mit Bänken, Fahrradständern, Abfallbehältern und Beschilderung
- Ausstattung des Spielplatzes
- Einbau abflussloser Abwassergruben für die Parzellen
- Zaunanlagenerneuerung / Mauerertüchtigung zu externen Grundstücken

Im Ergebnis betragen die Herstellungskosten (Kostengruppe 200 +500) der Vollvariante zuzüglich der Baunebenkosten

(Kostengruppe 700, Planungskosten etc.) netto:	3.377.363,52 €
Inkl. 15 % Risikozuschlag gem. ABau für Unvorhergesehenes, netto	3.883.968,05 €
Inkl. 14,4 % Baupreisindexierung (Fertigstellung in2024), netto	4.44.259,45 €
Gesamtbaukosten, inkl. 19 % MwSt., brutto	5.287.478,74 €

11 Quellen- und Literaturverzeichnis, Anlagen

SenUVK (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung) & Landesbeauftragter für Naturschutz und Landschaftspflege (2005): Biotopkartierung Berlin: Grundlagen – Standards – Bewertung. 2. Auflage, CD-Rom.

Gesetze

NatSchG Bln (Berliner Naturschutzgesetz): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin in der Fassung vom 29. Mai 2013.

BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz): Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege in der Fassung vom 15. September 2017.

Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15.12.2009

Bauordnung für Berlin vom 29. September 2005 §6a Abstandsflächen, Abstände für Lauben in Kleingärten

Anlagen:

„Ergebnisdokumentation Schalltechnische Beratung zur geplanten Kleingartenanlage in Berlin Pankow“ von HOFFMANN + LEICHTER vom 31.03.2020

„Grobüberschlägige Ermittlung des Kompensationsbedarfes“ gem. Entwicklungskonzept von Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH vom 20.01.2010

Lageplan Konzept Kleingartenanlage Sonnenstern von Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH

Lageplan Konzept Kleingartenanlage Sonnenstern mit Optionsflächen von Landschaft planen+ bauen Berlin GmbH

Aufgestellt: Berlin, 14.05.2020

Anke Steinbrügge
Landschaft planen + bauen GmbH
Am Treptower Park 28-30
12435 Berlin
Tel: (030) 6 10 77 0 Fax: (030) 6 10 77 99