

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 28.05.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-87 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 12.05.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0852/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt  
- zur Beschlussfassung -  
Nr. 0852/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-87 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Biesdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 2) zuzustimmen.
  2. Die Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen wird mit der Durchführung der weiteren Verfahrensschritte beauftragt.
- C.2 Weiterleitung an die BVV zugleich Veröffentlichung:** Das Bezirksamt beschließt weiterhin, diese Vorlage der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen und umgehend zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage 1
- E. Rechtsgrundlage:** §§ 1 Abs. 7, 2 Abs. 3 und 3 Abs. 1 BauGB  
§§ 15, 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltmäßige Auswirkungen:** Keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** Keine

Dagmar Pohle  
Bezirksbürgermeisterin und  
Leiterin der Abt. Stadtentwicklung,  
Gesundheit, Personal und Finanzen

Anlage

D. Begründung:

### **1. Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87**

Mit Schreiben vom 31.03.2016 wurde die Planungsabsicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ gemäß § 5 AG BauGB der zuständigen Senatsverwaltung und der Gemeinsamen Landesplanung mitgeteilt.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte im Schreiben vom 27.04.2016, dass die Planungsabsicht zur Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (SenStadtUm) legte im Schreiben vom 04.05.2016 dar, dass der Bebauungsplan 10-87 mit der mitgeteilten Planungsabsicht zur Sicherung der Kleingartennutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar ist.

Das Bebauungsplanverfahren berührt dringende Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 2 AG BauGB, da der Blumberger Damm als übergeordnete Straßenverbindung der Verbindungsfunktionsstufe II gilt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

In dem Schreiben von SenStadtUm wurden außerdem gegen die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplanes Bedenken erhoben. Aus Sicht der dringenden Gesamtinteressen Berlins an Bebauungsplänen wurde darum gebeten, mit dem Referat IB und der Wohnungsbauleitstelle zunächst zu klären, inwiefern auf der Fläche der Kleingartenanlage alternativ dringend benötigter Wohnungsbau realisierbar ist. Nach erfolgter Abstimmung wird um eine erneute Mitteilung gebeten, damit sich die zuständige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) abschließend äußern kann. Diese Abstimmung mit SenStadtWohn ist aufgrund der bislang nicht abschließend vollzogenen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange noch nicht erfolgt.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat mit Beschluss Nr. 1215/IV vom 19.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 31 / 2016 vom 05.08.2016 auf Seite 1738 bekannt gemacht.

In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wurde darauf hingewiesen, dass im weiteren Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 eine abwägende Klärung hinsichtlich der Aufführung der Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße im Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 als Wohnbaustandort vorgenommen wird. Der Bezirk Marzahn-Hellersdorf ging zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses davon aus, dass aufgrund der vergleichsweise geringen Zahl an möglichen Wohneinheiten und der Bedeutung von Kleingartenanlagen in der Mieterstadt Berlin auf der betreffenden Fläche die Sicherung der Kleingärten als Planungsziel für den Bebauungsplan 10-87 benannt werden kann.

### **2. Erlass einer Veränderungssperre**

Mit Schreiben eines Architekturbüros vom 24.06.2016 wurde für das im Bebauungsplan 10-87 liegende Grundstück Cecilienstraße 113 / Hiltrudstraße 2-10A ein Antrag auf Vorbescheid gestellt. Angefragt wurde die Zulässigkeit der Errichtung von fünf Einfamilien-Wohnhäusern. Die Entscheidung über die Zulässigkeit der Bebauung wurde zunächst zurückgestellt.

Mit BA-Beschluss vom 13.06.2017 sowie Beschluss in der BVV vom 13.07.2017 wurde die Veränderungssperre 10-87/29 für das Grundstück Cecilienstraße 113 / Hiltrudstraße 2-10A beschlossen. Die Veränderungssperre 10-87/29 wurde am 29.07.2017 bekannt gemacht. Aufgrund der geltenden Veränderungssperre wurde der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von fünf Einfamilien-Wohnhäusern mit Bescheid vom 23.08.2017 abgelehnt. Der Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von fünf Einfamilien-Wohnhäusern ist nach der Ablehnung nicht erneut eingereicht worden. Die Gültigkeit der Veränderungssperre ist unter Berücksichtigung der vorgenommenen Zurückstellung am 31.08.2018 ausgelaufen.

### **3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB**

Die Öffentlichkeit wurde vom 20.02.2017 bis zum 24.03.2017 durch öffentlichen Aushang eines Informationsplakates über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, den Anlass und die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 frühzeitig unterrichtet. Über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in der Berliner Zeitung und im Internet informiert. Die Beteiligungsunterlagen wurden digital bereitgestellt.

### **4. Inhaltliche Schwerpunkte der Abwägung**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-87 wurden sowohl durch den Eigentümer der Grundstücke der Kleingartenanlage, durch eine Rechtsanwaltskanzlei namens und im Auftrag des Eigentümers als auch durch den Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. Stellungnahmen abgegeben. Die abgegebenen Stellungnahmen werden mit dem vorliegenden Beschluss untereinander bewertet und abgewogen. Die Abwägung wird in der Abwägungstabelle (Anlage 2 zu dem vorliegenden Beschluss) detailliert aufgeführt.

Im Sachverhalt (SV) 1.1 der Abwägungstabelle stellt der Grundstückseigentümer der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches (in der Abwägungstabelle als Bürger 1 aufgeführt) dar, dass der (zum Zeitpunkt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung maßgebliche) Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen 2025 die Fläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße als Wohnungsbaustandort dargestellt hat. Außerdem weist der Eigentümer darauf hin, dass das zugehörige Grundstück bei dem Ausbau der Cecilienstraße mit Erschließungskosten veranlagt wurde.

Bei der Bewertung der Hinweise im SV 1.1 ist darauf hinzuweisen, dass seit August 2019 der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2030 gilt. Im StEP Wohnen 2030 ist die Kleingartenanlage (KGA) Hiltrudstraße nicht mehr gesondert als Wohnungsbaupotenzialstandort aufgeführt, da die Zahl der möglichen Wohneinheiten unter dem Schwellenwert von 50 WE bleibt. In dem außerdem bei der vorliegenden Abwägung zu beachtenden Entwurf zum Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist die KGA Hiltrudstraße der Kategorie „Sonstige Kleingärten“ zugeordnet. Diese Entwicklungskategorie umfasst ausschließlich private Flächen, die im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin für andere Nutzungen vorgesehen sind. Die KGA Hiltrudstraße ist im FNP Bestandteil einer Wohnbaufläche. Die KGA Hiltrudstraße ist kleiner als drei Hektar und kann deshalb aus der Wohnbaufläche des FNP entwickelt werden.

Es ist somit eine Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes möglich. Der Bebauungsplan 10-87 wird mit dem Planungsziel Sicherung der Kleingartenanlage fortgeführt. Für diese Abwägungsentscheidung werden die privaten Belange des Grundstückseigentümers den öffentlichen Belangen zur Erhaltung der Kleingartenanlage gegenübergestellt. Diese bestehen in der Ausgleichsfunktion für die verdichteten Wohnbauflächen nördlich der Hiltrudstraße, in der Funktion für den sozialen Ausgleich, in stadtökologischen und stadtklimatischen Belangen sowie in der Bedeutung als Erholungsfläche.

Die Abwägungsentscheidung nimmt außerdem Bezug auf die Empfehlung der BVV vom 23.02.2018 „Kleingärten in Marzahn-Hellersdorf dauerhaft sichern“ (Drucksache 0977/VIII). In dem Abschlussbericht heißt es: „Die Ausgleichs- und Erholungsfunktion von Kleingartenanlagen als Bestandteil des Grünflächensystems des Bezirkes zu erhalten und zu stärken, ist auch in einer wachsenden Stadt Berlin und unter Berücksichtigung des daraus resultierenden hohen Bedarfs an neuen Wohnungen ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung in Marzahn-Hellersdorf. Die Kleingärten haben neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung ihre Berechtigung als Wohnergänzungsflächen gerade in einer Mieterstadt Berlin und insbesondere in der Nähe zu den Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau. Die Anlagen stärken und ergänzen die ortstypischen Grünstrukturen des Bezirkes. Das Bezirksamt geht deshalb grundsätzlich vom Erhalt bestehender Anlagen aus und wird sich dafür gegenüber dem Senat einsetzen, dass diese im Kleingartenentwicklungsplan berücksichtigt werden. Sofern dies geboten ist, wird auch die planungsrechtliche Sicherung über Bebauungspläne geprüft und umgesetzt.“

Der Erhaltung der Kleingartenanlage Hiltrudstraße wird nach Abwägung ein höheres Gewicht gegenüber den privaten Belangen des Bürgers 1 zugemessen.

Die Veranlagung der Grundstücke der KGA Hiltrudstraße mit Erschließungskosten für den Ausbau der Cecilienstraße wird zur Kenntnis genommen. Diese Tatsache begründet ein berechtigtes Interesse des Eigentümers an einer wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke. Die Frage möglicher Entschädigungen für diesen wirtschaftlichen Verlust infolge der Sicherung der Kleingartennutzung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Im SV 2.2 stellt eine Rechtsanwaltskanzlei, die sich im Auftrag des Bürgers 1 geäußert hat, dar, dass die Pachtverträge der Kleingartenanlage Hiltrudstraße gekündigt werden und die Anlage beräumt wird. Das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-87 zur Sicherung der Kleingartenanlage wäre somit funktionslos.

In der Abwägung wird darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung eine rechtswirksame Kündigung der Pachtverträge nicht vorliegt. Unter Abwägung aller Sachverhalte und Belange wird das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-87 zur Sicherung der Kleingartenanlage aufrechterhalten.

Für diese Abwägungsentscheidung werden die privaten Belange des Grundstückseigentümers den öffentlichen Belangen zur Erhaltung der Kleingartenanlage gegenübergestellt. Diese bestehen in der Ausgleichsfunktion für die verdichteten Wohnbauflächen nördlich der Hiltrudstraße, in der Funktion für den sozialen Ausgleich, in stadtökologischen und stadtklimatischen Belangen sowie in der Bedeutung als Erholungsfläche.

Die Abwägungsentscheidung nimmt außerdem Bezug auf die Empfehlung der BVV vom 23.02.2018 „Kleingärten in Marzahn-Hellersdorf dauerhaft sichern“ (Drucksache 0977/VIII). Der Erhaltung der Kleingartenanlage Hiltrudstraße wird nach Abwägung ein höheres Gewicht gegenüber den privaten Belangen des Bürgers 1 zugemessen.

Im SV 2.3 stellt die Rechtsanwaltskanzlei im Auftrag des Bürgers 1 dar, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung das Vorhaben unterstützt, auf den Flächen der Kleingartenanlage Wohngebäude zu errichten. Diese Darstellung bezieht sich auf die Tatsache, dass der Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 die Kleingartenanlage Hiltrudstraße als Wohnungsbaupotenzialstandort mit einem Potenzial von 40 Wohneinheiten dargestellt hat.

Bei der Bewertung des SV 2.3 wird erneut darauf hingewiesen, dass zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 maßgeblich ist. Der StEP Wohnen 2030 stellt die KGA Hiltrudstraße nicht mehr als Wohnungsbaupotenzialfläche dar. Der Grund dafür liegt darin, dass die Zahl der möglichen Wohneinheiten den Schwellenwert von 50 Wohneinheiten unterschreitet. Somit ist als weitere Abwägungsgrundlage der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans 2030 heranzuziehen. In diesem Entwurf ist die KGA Hiltrudstraße der Kategorie „Sonstige Kleingärten“ zugeordnet. Diese Entwicklungskategorie umfasst ausschließlich private Flächen, die im FNP Berlin für andere Nutzungen vorgesehen sind. Die KGA Hiltrudstraße ist im FNP Bestandteil einer Wohnbaufläche. Die KGA Hiltrudstraße ist kleiner als drei Hektar und kann deshalb aus der Wohnbaufläche des FNP entwickelt werden.

Im SV 2.4 stellt die Rechtsanwaltskanzlei im Auftrag des Bürgers 1 dar, dass für die Kleingartenanlage Hiltrudstraße die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) nicht gelten würden, da die Anlage den Vorgaben des BKleingG nicht entsprechen würde. In der Abwägung des SV 2.4 wird auf Folgendes hingewiesen:

Die Frage, ob in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes gelten, war Gegenstand eines Gerichtsverfahrens am Landgericht Berlin. Am 19.09.2018 ist das Urteil in der Streitsache des Eigentümers gegen den Bezirksverband Gartenfreunde gesprochen worden. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass die Kleingartenanlage Hiltrudstraße eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz ist. Somit gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) unmittelbar.

In § 1 Abs. (3) BKleingG wird bestimmt: „Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.“

Unter Berücksichtigung dieser Bestimmung wird der Bebauungsplan 10-87 mit dem Planungsziel Sicherung der Kleingartenanlage fortgeführt.

Im SV 2.5 stellt die Rechtsanwaltskanzlei dar, dass der frühzeitige Entwurf des Bebauungsplanes 10-87 mit dem Planungsziel Grünfläche nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wäre, da der FNP eine Wohnbaufläche darstellt. Die Anwendungsvorgaben der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang des FNP sind nach Darstellung der Rechtsanwaltskanzlei bundesrechtlich - das heißt bei der Aufstellung des Bebauungsplanes - unbeachtlich.

In der Abwägungsbewertung zum SV 2.5 wird darauf hingewiesen, dass es dem Land Berlin im § 246 Baugesetzbuch (BauGB) ermöglicht wird, die Bestimmungen des BauGB dem besonderen Verwaltungsaufbau anzupassen. Dies erfolgte mit dem Erlass des Ausführungsgesetzes zum BauGB (AG BauGB) und den Ausführungsvorschriften zum FNP (AV FNP). Die Vorschrift in den AV FNP, wonach eine Kleingartenanlage mit weniger als drei Hektar aus einer Wohnbaufläche entwickelt werden kann, ist somit im Bebauungsplan 10-87 unmittelbar anwendbar.

In dem SV 3.2 weist die Rechtsanwaltskanzlei auf die Frage des Planungsschadensrechtes hin. Die Sicherung der Kleingartenanlage durch den Bebauungsplan 10-87 würde zur (wirtschaftlichen) Entwertung der Grundstücke führen. Der Bodenrichtwert der Flächen lag zum Zeitpunkt der Stellungnahme bei 260,00 Euro/m<sup>2</sup>, so dass bei einer Entschädigung nach § 42 BauGB rund 4.486.000,00 Euro an den Mandanten zu zahlen wären.

In der Abwägungsbewertung wird auf Folgendes hingewiesen:

Das im SV 3.2 angesprochene Planungsschadenrecht behandelt mögliche Entschädigungsansprüche infolge der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung durch einen Bebauungsplan. Die Folgen aus der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 sowohl für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf als auch für den privaten Grundstückseigentümer sind zu bedenken und in die Abwägung einzustellen.

Wie in der Begründung zur frühzeitigen Planfassung des Bebauungsplanes 10-87 dargelegt wurde, besteht auf der Fläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße Baurecht nach § 34 BauGB. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 und der Festsetzung einer privaten Grünfläche würde das bestehende Baurecht aufgehoben werden. Damit gilt als Rechtsfolge § 42 Abs. (1) BauGB:

„Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.“

Es ist demgemäß unstrittig davon auszugehen, dass bei einer Aufrechterhaltung des Planungsziels Kleingartenanlage und einer entsprechenden Festsetzung seitens des Grundstückseigentümers der Kleingartenanlage Schadenersatzansprüche gegenüber dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf geltend gemacht werden können. Gemäß § 44 Abs. (3) BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ wäre ein solcher Vermögensnachteil.

Die Tatsache einer zu erwartenden Entschädigungsleistung, die durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf im Fall der Festsetzung des Bebauungsplanes 10-87 mit dem Planungsziel Sicherung der Kleingartenanlage zu leisten wäre, wird in die Abwägung eingestellt. Die Frage der Höhe einer Entschädigungsleistung wird im weiteren Verfahren geprüft.

Der Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. und der Vorstand der Kleingartenanlage Hiltrudstraße begrüßen in ihrer Stellungnahme die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 mit dem Planungsziel Sicherung der Kleingartenanlage.

Im SV 6.1 weist das Umwelt- und Naturschutzamt Marzahn-Hellersdorf darauf hin, dass entlang des Blumberger Damms bedenkliche Lärmpegel bestehen. Die Lärmpegel liegen im Tagzeitraum teils über 70 dB (A), im Nachtzeitraum erreichen die Lärmpegel 55 bis 70 dB

(A). Dieser Lärmeintrag erreicht den gesundheitsgefährdenden Bereich und macht die Möglichkeit der Erholungsnutzung in der Kleingartenanlage fraglich. Die für den Bebauungsplan maßgebliche DIN 18005 gibt als schalltechnische Orientierungswerte für Kleingärten im Tag- und Nachtzeitraum gleichermaßen 55 dB (A) vor. Zur Realisierung der durch das Bundeskleingartengesetz geforderten Erholungsmöglichkeit innerhalb der im Bebauungsplan 10-87 beschriebenen „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ sollten technische oder organisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz eingeleitet werden.

Im Abwägungsvorschlag zum SV 6.1 wird auf Folgendes hingewiesen:

Die strategische Lärmkarte Berlin ermittelt im Bereich der Kleingartenanlage Hiltrudstraße im Tagzeitraum ein Lärmpegel von 70 bis 75 dB (A) sowie im Nachtzeitraum ein Lärmpegel von 60 bis 65 dB (A). Eine Lärmbelastung von 70 dB (A) im Tagzeitraum und eine Lärmbelastung von 60 dB (A) im Nachtzeitraum gelten als Schwelle, bei deren Erreichen oder Überschreiten eine nicht mehr zumutbare Gesundheitsgefährdung eintritt. Der Bebauungsplan 10-87 muss auf diesen Umstand aktiv reagieren und die Problembewältigung aufzeigen.

In der Abwägung zu der Lärmproblematik ist weiterhin ein Urteil des Oberverwaltungsgerichtes Berlin-Brandenburg (OVG BB) zu einem nahezu identischen Fall zu beachten (Az. 2 A 4.15 „Schutz einer Kleingartenanlage vor Verkehrslärm“). Die Festsetzung einer Kleingartenanlage an einer Hauptverkehrsstraße ist demnach nur dann möglich, wenn der Bebauungsplan nachweist, wie in der Kleingartenanlage zumutbare Lärmwerte erreicht werden können.

In derartigen Fällen ist eine Prüfkaskade üblich. In einem ersten Schritt zur Bewältigung der Lärmproblematik gilt das Trennungsgebot zwischen der Emissionsquelle und der schutzwürdigen Nutzung. Eine solche Trennung ist vorliegend nicht möglich, da die Nachbarschaft von Blumberger Damm und Kleingartenanlage historisch gewachsen ist.

In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, inwiefern aktive Maßnahmen zum Schallschutz festgelegt werden können. Diese würden vorliegend in der Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Blumberger Damms bestehen. Der Bau einer Lärmschutzwand entlang des Blumberger Damms wird vorliegend durch die Tatsache erschwert, dass die Grundstücke der Kleingartenanlage mit 22 m sehr schmal sind. Weiterhin zu prüfen ist die Frage, wem die erheblichen Kosten für eine Lärmschutzwand zuzuordnen sind.

In einem dritten Schritt ist zu prüfen, ob durch passive Maßnahmen des Schallschutzes der Belang Schallschutz berücksichtigt werden kann. Passive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Schallschutzfenster sind im Fall der Kleingartenanlage Hiltrudstraße praktisch nicht möglich. Die Lauben in den Kleingartenparzellen dürfen gemäß Bundeskleingartengesetz nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die wesentliche Erholungsfunktion findet auf den Freiflächen der Kleingärten statt. Auf den Freiflächen können keine passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt werden.

Im Fazit wird im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-87 geprüft, wie der Belang Lärmschutz in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße planungsrechtlich gewährleistet werden kann. Bestandteil dieser Prüfung ist auch die Variante einer Bebauung mit Wohngebäuden. An Wohngebäuden würde es technisch mehr Möglichkeiten zur Bewältigung der Lärmschutzproblematik geben.

## **5. weiteres Verfahren**

Nach der Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird der Entwurf des Bebauungsplanes 10-87 erarbeitet. Zu diesem Entwurf werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig beteiligt.

**Bebauungsplan 10-87 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“**

Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB

**Signaturen**

- K Kenntnisnahme
- N keine Berücksichtigung
- B Berücksichtigung
- SV Sachverhalt

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
<b>1.</b>	<b>Bürger 1</b> <b>E-Mail vom 06.03.2017</b>		
1.1	Von: Bürger 1 Montag, 6. März 2017 17:50 An: Pohle, Dagmar Betreff: Bebauungsplanverfahren 10-87 Hiltrudstraße, wörtliches Zitat:		
	<p>„Sehr geehrte Frau Pohle, ich nehme Bezug auf ihr Gespräch mit dem Herrn () auf dem Neujahrsempfang. Ich bin der Eigentümer des Grundstücks an der Hiltrudstraße worauf sich zurzeit einige Kleingärten befinden. Pächter ist der Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V. Der Bezirk plant eröffnet ein bebauungsplanverfahren mit dem Ziel der Sicherung der Kleingartenanlage, was unserem Interesse widerspricht. Befremdend finde ich das der Bezirk in dieser Angelegenheit mit dem Bezirksverband eng zusammen Arbeit und mich als Eigentümer völlig übergeht. Laut Kleingartenentwicklungsplan vom Februar 2004 wurde die Anlage Hiltrudstraße Nr.:10010 in der Stufe I a als ungesichert eingestuft (Kleingärten auf privaten Flächen einer anderen Nutzung vorgesehen sind). Laut STEP 2025 ist die Fläche des künftigen Geltungsbereiches als Wohnbaustandort vorgesehen. Durch den Bau des Blumberger Damms wurde die Fläche bereits schon einmal halbiert.</p>	K N	<p>In dem SV 1.1 werden die privaten Belange des Grundstückseigentümers der Kleingartenanlage (KGA) Hiltrudstraße dargestellt. Bei der Bewertung der Hinweise im SV 1.1 ist darauf hinzuweisen, dass seit August 2019 der Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen 2030 gilt. Im StEP Wohnen 2030 ist die Kleingartenanlage Hiltrudstraße nicht mehr gesondert als Wohnbaupotenzialstandort aufgeführt, da die Zahl der möglichen Wohneinheiten unter dem Schwellenwert von 50 WE bleibt. Im Entwurf zum Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist die KGA Hiltrudstraße der Kategorie „Sonstige Kleingärten“ zugeordnet. Diese Entwicklungskategorie umfasst ausschließlich private Flächen, die im FNP Berlin für andere Nutzungen vorgesehen sind. Die KGA Hiltrudstraße ist kleiner als 3 ha und kann deshalb aus der Wohnbaufläche des FNP entwickelt werden. Es ist somit eine Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes möglich. Der Bebauungsplan 10-87 wird mit dem Planungsziel Sicherung der Kleingartenanlage fortgeführt. Für diese Abwägungsentscheidung werden die privaten Belange des</p>



SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>Bei der Sanierung der Cecilienstraße wurden wir mit Erschließungskosten veranschlagt, mit der Begründung das es sich bei diesem Grundstück um Bauland handele.</p> <p>Vorschläge unser Seites die Gärten als Freizeitgärten zu erhalten, oder auf Erbpacht zu vergeben wurde seinerzeit abgelehnt.</p> <p>Unsere Vorstellung ist es dieses Gelände einer Wohnbebauung zu zuführen. Über ein Persönliches Gespräch bei ihnen würde ich mich sehr freuen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Bürger 1</p> <p>Telefonisch erreichen sie mich unter folgenden Nummern. Privat: (Telefonnummer angegeben) Handy: (Telefonnummer angegeben) Arbeit: (Telefonnummer angegeben) bitte mit mir verbinden lassen.“</p>		<p>Grundstückseigentümers den öffentlichen Belangen zur Erhaltung der Kleingartenanlage gegenübergestellt. Diese bestehen in der Ausgleichsfunktion für die verdichteten Wohnbauflächen nördlich der Hiltrudstraße, in der Funktion für den sozialen Ausgleich, in stadtökologischen und stadtklimatischen Belangen sowie in der Bedeutung als Erholungsfläche.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung nimmt außerdem Bezug auf die Empfehlung der BVV vom 23.02.2018 „Kleingärten in Marzahn-Hellersdorf dauerhaft sichern“ (Drucksache 0977/VIII).</p> <p>Der Erhaltung der Kleingartenanlage Hiltrudstraße wird nach Abwägung ein höheres Gewicht gegenüber den privaten Belangen des Bürgers 1 zugemessen.</p> <p>Die Veranlagung der Grundstücke der KGA Hiltrudstraße mit Erschließungskosten für den Ausbau der Cecilienstraße wird zur Kenntnis genommen. Diese Tatsache begründet ein berechtigtes Interesse des Eigentümers an einer wirtschaftlichen Verwertung der Grundstücke. Die Frage möglicher Entschädigungen für diesen wirtschaftlichen Verlust infolge der Sicherung der Kleingartennutzung wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>
2.	<p><b>_ Rechtsanwälte • Zweigstelle Potsdam</b> <b>Schreiben vom 15.03.2017</b></p>		
	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, wir zeigen an, dass wir den Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 10-87, ..., vertreten. Die Erteilung einer Vollmacht versichern wir und reichen diese nach. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten nehmen wir zu dem Planentwurf Stellung:</p>	K	Kenntnisnahme
2.1	<p>Wir weisen zunächst darauf hin, dass unser Mandant einen Antrag gestellt hat, um die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Wohnbebauung auf seinen Grundstücken feststellen zu lassen. Die Grundstücke liegen im unbeplante(n) Innenbereich, § 34 BauGB. Die Grundstücke erlauben danach die Errichtung von Wohngebäuden. Dieses Baurecht soll unserem Mandanten genommen werden. Dies ist in die Abwägung einzustellen. Dazu fehlt aber jeder Hinweis.</p>	K	<p>Die Tatsache, dass die Fläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße Bestandteil des Innenbereiches ist, wurde in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung benannt. Folgende Hinweise waren in den Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufgeführt (Auszug), Zitat:</p> <p>„Veranlassung und Erforderlichkeit ... Aufgrund der Lage und des Zuschnittes der Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße ist die entsprechende Fläche der Klein-</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>gartenanlage Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles, das heißt des Innenbereiches. Die Fläche der Kleingartenanlage ist vor dem vorliegenden Aufstellungsbeschluss nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden.</p> <p>Damit gelten für die Fläche der Kleingartenanlage die Bestimmungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) über die Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich. An der Hiltrudstraße besteht die Prägung der näheren Umgebung durch die vorhandenen Wohngebäude an der westlichen Straßenseite als Wohngebiet. Aufgrund dieser Tatsache wäre auf der Fläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße mit der Wohnnutzung planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig. Um gemäß den bezirklichen Entwicklungszielen die Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße zu sichern, bedarf es deswegen der Aufstellung eines Bebauungsplanes.“ (Zitatende)</p> <p>Mit den zitierten Hinweisen wird deutlich, dass dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf die Tatsachen der Lage der Kleingartenanlage im Innenbereich und des daraus resultierenden Baurechtes nach § 34 BauGB bekannt sind und darauf in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung hingewiesen wurde.</p> <p>Die Tatsache des bestehenden Baurechts nach § 34 BauGB wird in die weitere Abwägung eingestellt und mögliche Entschädigungstatbestände im weiteren Verfahren geprüft.</p>
2.2	<p>Auf den Grundstücken finden sich zurzeit Kleingärten. Die Pachtverträge werden gekündigt. Die Kleingartenanlage wird beräumt.</p> <p>Sofern der Bebauungsplan in dieser Gestalt in Kraft treten sollte, wird er auf eine Situation stoßen, in der eine Kleingartenanlage nicht mehr vorhanden ist. Damit wird der Bebauungsplan sein Ziel, die Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße zu sichern, verfehlen. Bereits deshalb erweist sich der Bebauungsplan als funktionslos und abwägungsfehlerhaft.</p>	K N	<p>Zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung liegt eine rechtswirksame Kündigung der Pachtverträge nicht vor.</p> <p>Unter Abwägung aller Sachverhalte und Belange wird das Planungsziel des Bebauungsplanes 10-87 zur Sicherung der Kleingartenanlage aufrechterhalten.</p>
2.3	<p>Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung unterstützt unseren Mandanten darin, auf diesen Flächen Wohngebäude zu errichten.</p> <p>Der große Bedarf an Wohnfläche, der in Berlin besteht und der auf den Grundstücken in Berlin gedeckt werden soll, verbietet es, eine Planung auf den Weg zu bringen, die weder den Bedürfnissen des Landes Berlin noch</p>	K N	<p>Bei der Bewertung der Hinweise im SV 2.3 ist darauf hinzuweisen, dass seit August 2019 der Stadtentwicklungsplan StEP Wohnen 2030 gilt. Im StEP Wohnen 2030 ist die Kleingartenanlage Hiltrudstraße nicht mehr gesondert als Wohnungsbaupotenzialstandort aufgeführt, da die Zahl der möglichen Wohnein-</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>den Bedürfnissen des Grundstückseigentümers entspricht. Der Plan entspricht auch nicht den Ansprüchen der derzeitigen Nutzer der Gartenanlage, weil diese in dem Zeitpunkt, in dem der Bebauungsplan in Kraft tritt, die Grundstücke nicht mehr zu gärtnerischen Zwecken nutzen. Deshalb führt dieses Bebauungsplanverfahren in die Irre.</p>		<p>heiten unter dem Schwellenwert von 50 WE bleibt. Im Entwurf zum Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist die KGA Hiltrudstraße der Kategorie „Sonstige Kleingärten“ zugeordnet. Diese Entwicklungskategorie umfasst ausschließlich private Flächen, die im FNP Berlin für andere Nutzungen vorgesehen sind. Die KGA Hiltrudstraße ist kleiner als 3 ha und kann deshalb aus der Wohnbaufläche des FNP entwickelt werden. Es ist somit eine Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes möglich. Der Bebauungsplan 10-87 wird mit dem Planungsziel Sicherung der Kleingartenanlage fortgeführt. Für diese Abwägungsentscheidung werden die privaten Belange des Grundstückseigentümers den öffentlichen Belangen zur Erhaltung der Kleingartenanlage gegenübergestellt. Diese bestehen in der Ausgleichsfunktion für die verdichteten Wohnbauflächen nördlich der Hiltrudstraße, in der Funktion für den sozialen Ausgleich, in stadtökologischen und stadtklimatischen Belangen sowie in der Bedeutung als Erholungsfläche. Die Abwägungsentscheidung nimmt außerdem Bezug auf die Empfehlung der BVV vom 23.02.2018 „Kleingärten in Marzahn-Hellersdorf dauerhaft sichern“ (Drucksache 0977/VIII). Der Erhaltung der Kleingartenanlage Hiltrudstraße wird nach Abwägung ein höheres Gewicht gegenüber den privaten Belangen des Bürgers 1 zugemessen.</p>
2.4	<p>Die Annahme, dass in der bestehenden Gartenanlage die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes gelten, ist nicht richtig. Die Gartenanlage erfüllt nach ihren bestehenden Merkmalen offensichtlich nicht die Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes. Dabei übersieht das Bezirksamt auch, dass bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes nach den Vorschriften des § 34 BauGB eine planungsrechtlich andersartige Nutzung als die Gartennutzung zulässig ist. Folglich ist bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplanes die Kündigung aller Pachtverträge ohne weiteres möglich und wird betrieben.</p>	K N	<p>Die Frage, ob in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes gelten, war Gegenstand eines Gerichtsverfahrens am Landgericht Berlin. Am 19.09.2018 ist das Urteil in der Streitsache des Eigentümers gegen den Bezirksverband Gartenfreunde gesprochen worden. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass die Kleingartenanlage Hiltrudstraße eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz ist. Somit gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) unmittelbar. In § 1 Abs. (3) BKleingG wird bestimmt: „Ein Dauerkleingarten ist ein Kleingarten auf einer Fläche, die im Bebauungsplan für Dauerkleingärten festgesetzt ist.“ Unter Berücksichtigung dieser Bestimmung wird der Bebauungsplan 10-87 mit dem Planungsziel Sicherung der Kleingar-</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>tenanlage fortgeführt. Für diese Abwägungsentscheidung werden die privaten Belange des Grundstückseigentümers den öffentlichen Belangen zur Erhaltung der Kleingartenanlage gegenübergestellt. Diese bestehen in der Ausgleichsfunktion für die verdichteten Wohnbauflächen nördlich der Hiltrudstraße, in der Funktion für den sozialen Ausgleich, in stadtökologischen und stadtklimatischen Belangen sowie in der Bedeutung als Erholungsfläche.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung nimmt außerdem Bezug auf die Empfehlung der BVV vom 23.02.2018 „Kleingärten in Marzahn-Hellersdorf dauerhaft sichern“ (Drucksache 0977/VIII).</p>
2.5	<p>Der Bebauungsplan wird nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, weil dieser eine Wohnbaufläche für das Grundstück unseres Mandanten vorsieht. Die Abweichung vom Flächennutzungsplan ist nach § 8 BauGB nicht zulässig.</p> <p>Die Anwendungsvorgaben der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang des FNP sind bundesrechtlich unbeachtlich.</p> <p>Der Bebauungsplan wird sich deswegen als rechtsfehlerhaft erweisen.</p>	K N	<p>Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplanes 10-87 aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist für den Aufstellungsbeschluss geprüft worden. Dabei wurde Folgendes festgestellt:</p> <p>Der Bereich der Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße ist Bestandteil einer Wohnbaufläche der Kategorie W4. Gemäß Punkt 2.1 der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang, zum Entwicklungsrahmen sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin (AV-FNP) gelten örtliche Grünflächen - wie die Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße - als Bestandteil von Wohnbauflächen.</p> <p>Maßgeblich ist weiterhin der Entwicklungsgrundsatz 1: „Andere Flächen (u.a. Grünflächen) kleiner als drei Hektar (ha) sowie lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs und der Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung können entwickelt werden, wenn Funktionen und Wertigkeit der Baufläche sowie die Anforderungen des Immissionschutzes nach dem dargestellten städtebaulichen Gefüge gewahrt bleiben.“</p> <p>Die Grünfläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße ist aufgrund ihrer Größe Bestandteil des umliegenden städtebaulichen Gefüges, welches aus einer stark durchgrünten und aufgelockerten Wohnbebauung besteht. Das Planungsziel der Festsetzung einer Grünfläche „private Dauerkleingärten“ ist aufgrund der Größe der Kleingartenanlage Hiltrudstraße von 1,4 ha aus der im FNP dargestellten Wohnbaufläche auch nach nochmaliger Prü-</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>fung entwickelbar. Die Entwicklungsfähigkeit des Bebauungsplanes aus dem FNP wird in dem Schreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt vom 04.05.2016 bestätigt.</p> <p>Die Darstellung des Einwenders, wonach die Anwendungsvorgaben der Ausführungsvorschriften zum Darstellungsumfang des FNP bundesrechtlich unbeachtlich wären, wird zurückgewiesen. In § 246 Abs. (4) BauGB als bundesrechtliche Vorschrift wird bestimmt:</p> <p>„Die Senate der Länder Berlin, Bremen und Hamburg werden ermächtigt, die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Zuständigkeit von Behörden dem besonderen Verwaltungsaufbau ihrer Länder anzupassen.“</p> <p>Von dieser Kompetenz hat das Land Berlin durch Erlass des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) Gebrauch gemacht.</p> <p>Die Ausführungsvorschriften zum FNP Berlin (AV FNP) sind durch gesetzliche Vorgabe des § 33 AGBauGB über den Erlass von Ausführungsvorschriften als Verwaltungsvorschrift unmittelbar bindend und werden bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 beachtet. In § 33 Abs. (1) AG BauGB heißt es:</p> <p>„Verwaltungsvorschriften zur Ausführung des Baugesetzbuchs und dieses Ausführungsgesetzes erlassen die zuständigen Mitglieder des Senats.“ Somit haben die AV FNP einen unmittelbaren Bezug zum Bundesrecht.</p> <p>Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ ist somit aus den Darstellungen des FNP entwickelt.</p>
2.6	<p>Auch die Berufung auf den Kleingartenentwicklungsplan von 2004 ist verfehlt. Dieser Plan ist überholt und weitgehend funktionslos. Dies belegt der Stadtentwicklungsplan 2025.</p> <p>Danach ist die Fläche des künftigen Geltungsbereiches als Wohnbaustandort vorgesehen. Dies ist in der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>Der Bebauungsplanentwurf ist deshalb zu ändern und eine Wohnbebauung zuzulassen.</p> <p>Dies ist auch deshalb geboten, weil eine Gartenanlage im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes nicht mehr vorhanden sein wird.</p>	K N	<p>Im SV 2.6 stellt der Einwender dar, dass der Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 die KGA Hiltrudstraße als Wohnbaupotenzial dargestellt hat. Diese Darstellung würde den Zielen des Kleingartenentwicklungsplanes 2004 entgegenstehen.</p> <p>Zur Abwägung dieser Darstellung ist auf die oben aufgeführte Abwägung sowie darauf hinzuweisen, dass zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägungsentscheidung der (Entwurf zum) Kleingartenentwicklungsplan 2030 maßgebend ist. Der Kleingartenentwicklungsplan 2030 ist eine sonstige städtebauliche Planung</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>gemäß § 1 Abs. (6) Nr. 11 BauGB und somit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 zu berücksichtigen.</p> <p>Der Entwurf zum Kleingartenentwicklungsplan 2030 ordnet die Kleingartenanlage Hiltrudstraße der Kategorie „sonstige Kleingärten“ zu. Diese Entwicklungskategorie umfasst ausschließlich private Flächen, die im FNP Berlin für andere Nutzungen vorgesehen sind. Vorliegend ist die KGA Hiltrudstraße Bestandteil einer Wohnbaufläche gemäß FNP. Die KGA Hiltrudstraße ist kleiner als drei Hektar und kann deshalb aus der Wohnbaufläche entwickelt werden. Somit steht die Zuordnung zu der Kategorie „sonstige Kleingärten“ dem Planungsziel Sicherung der KGA nicht entgegen.</p> <p>Diese Tatsache wird einer Abwägungsbewertung unterzogen. Aus den Darstellungen des FNP kann aufgrund der Größe des Plangebietes von unter drei Hektar eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ abgeleitet werden. Aus diesem Grund wird das Planungsziel Sicherung der Kleingartennutzung im Bebauungsplan 10-87 fortgeführt.</p>
2.7	<p>Da das Bezirksamt einseitig die Interessen der Gärtner unterstützt und nicht bereit ist, auf die Belange unseres Mandanten Rücksicht zu nehmen, wird unser Mandant durch die aufgenommene Planung gezwungen, die Räumung der Gartenanlage zu intensivieren.</p> <p>Unser Mandant wäre gerne bereit gewesen, die Gartennutzung für einen längeren Zeitraum aufrechtzuerhalten, um einen geordneten Übergang zu finden. Eine Bereitschaft des Bezirkes, eine einvernehmliche Lösung zu finden, ist jedoch nicht erkennbar. Deshalb ist unser Mandant gezwungen, alle Rechtsmittel in die Hand zu nehmen, um seine Interessen nicht untergehen zu lassen. Diese Bebauungsplanpolitik gegen die Interessen des Grundstückseigentümers ist im Ergebnis fruchtlos und überflüssig. Der vom Bezirksamt eingeschlagene Weg ist bedauerlich.</p>	K	<p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 werden die privaten Belange des Eigentümers als auch die öffentlichen Belange zur Erhaltung der kleingärtnerischen Nutzung in die Abwägung eingestellt. Nach Bewertung und Gewichtung wird eine Abwägungsentscheidung getroffen.</p> <p>Die Abwägungsentscheidung besteht darin, dass die Erhaltung der Kleingartenanlage mit einem höheren Gewicht bemessen wird.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
3.	<b>_ Rechtsanwälte Berlin Schreiben vom 12.04.2017</b>		
3.1	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, bekanntlich vertreten wir den Eigentümer der Grundstücke im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 10-87, Herrn ... . Wir beziehen uns insoweit auf die seitens unseres of counsel ... zum Verfahren abgegebene Stellungnahme, der auch eine entsprechende Mandatsvollmacht beilag.</p>	K	Der Sachverhalt 3.1 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.
3.2	<p>Wir weisen ergänzend darauf hin, dass die mit dem Bebauungsplanverfahren intendierte Entwicklung des Gebiets u.a. Fragen des Planungsschadenrechts aufwirft.</p> <p>Die eingeleitete Überplanung der Grundstücke unseres Mandanten würde - entsprechende Festsetzung, aber auch bereits Vorstufen hierzu für Diskussionszwecke einmal unterstellt - zu deren nahezu vollständigen Entwertung führen.</p> <p>Aktuell liegt der Bodenrichtwert der Flächen bei 260,00 Euro/m<sup>2</sup>, so dass bei einer Entschädigung nach § 42 BauGB rund 4.486.000,00 Euro an unseren Mandanten zu zahlen wären.</p>	K N	<p>Das im SV 3.2 angesprochene Planungsschadenrecht behandelt mögliche Entschädigungsansprüche infolge der Aufhebung oder Änderung einer zulässigen Nutzung durch einen Bebauungsplan.</p> <p>Die Folgen aus der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 sowohl für den Bezirk Marzahn-Hellersdorf als auch für den privaten Grundstückseigentümer sind zu bedenken und in die Abwägung einzustellen.</p> <p>Wie in der Begründung zur frühzeitigen Planfassung des Bebauungsplanes 10-87 dargelegt wurde, besteht auf der Fläche der Kleingartenanlage Hiltrudstraße Baurecht nach § 34 BauGB. Infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-87 und der Festsetzung einer privaten Grünfläche würde das bestehende Baurecht aufgehoben werden.</p> <p>Damit gilt als Rechtsfolge § 42 Abs. (1) BauGB: „Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.“</p> <p>Es ist demgemäß unstrittig davon auszugehen, dass bei einer Aufrechterhaltung des Planungsziels Kleingartenanlage und einer entsprechenden Festsetzung seitens des Grundstückseigentümers der Kleingartenanlage Schadenersatzansprüche gegenüber dem Bezirk Marzahn-Hellersdorf geltend gemacht werden können. Gemäß § 44 Abs. (3) BauGB kann der Entschädigungsberechtigte Entschädigung verlangen, wenn die in den §§</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			39 bis 42 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ wäre ein solcher Vermögensnachteil. Die Tatsache einer zu erwartenden Entschädigungsleistung, die durch den Bezirk Marzahn-Hellersdorf im Fall der Festsetzung des Bebauungsplanes 10-87 mit dem Planungsziel Sicherung der Kleingartenanlage zu leisten wäre, wird in die Abwägung eingestellt. Die Frage der Höhe einer Entschädigungsleistung wird im weiteren Verfahren geprüft.
3.3	<p>§ 42 Abs. 2 BauGB stünde einer Entschädigung nicht entgegen, da für das zur Überplanung aufgerufene Gebiet die Realisierung nach § 34 BauGB zulässiger Vorhaben jedenfalls bis zum 31. Dezember 2015 gehindert gewesen ist (§ 23 Abs. 4 Schuldrechtsanpassungsgesetz).</p> <p>Die Verhinderung planungsrechtlich zulässiger und wirtschaftlich angemessener Verwertung der Grundstücke durch das Schuldrechtsanpassungsgesetz dürfte den Tatbeständen der §§ 42 Abs. 5 bis 7 BauGB gleichstehen und deren analoge Anwendung rechtfertigen. Wir weisen darauf hin, dass wir unseren Mandanten zu gegebener Zeit in diese Richtung beraten und ggf. entsprechende Rechtsverfolgung empfehlen würden.</p> <p>Auch unter dem - im Anwendungsbereich - nachgelagerten Gesichtspunkt des Planungsschadenrechts erscheint mithin der mit dem Bebauungsplanverfahren eingeschlagene Weg als wenig naheliegend und bedauerlich.</p>	K	<p>In § 23 Abs. (4) Schuldrechtsanpassungsgesetz heißt es bezüglich der Kündigungsschutzfrist (§ 23):</p> <p>„Vom 4. Oktober 2015 an kann der Grundstückseigentümer den Vertrag nach Maßgabe der allgemeinen Bestimmungen kündigen.“</p> <p>Der SV 3.3 wird berücksichtigt, indem im weiteren Verfahren die Frage nach Entschädigungen und deren mögliche Höhe infolge der Sicherung der Kleingartennutzung geprüft werden.</p>
4.	<p><b>Bezirksverband Berlin-Marzahn der Gartenfreunde e.V.</b>  <b>Schreiben vom 23.03.2017</b></p>		
	Stellungnahme zum Bebauungsplan 10-87 Kleingartenanlage Hiltrudstraße		
4.1	<p>Die Kleingartenanlage Hiltrudstraße wurde 1984 nach einem Bebauungskonzept des Bezirksbauamtes angelegt.</p> <p>Die Fläche war zuvor eine Müllablagerungsfläche, welche durch die Kleingärtner mit tausenden Stunden freiwilliger Arbeit nutzbar gemacht wurde.</p> <p>Über die kleingärtnerische Nutzung der Fläche wurde am 11.05.1987 ein Hauptnutzungsvertrag zwischen dem VEB Kommunale Wohnungsverwaltung Marzahn als Rechtsträger und dem Kreisverband der Vereinigung der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Marzahn abgeschlossen.</p> <p>Bei der Kleingartenanlage handelt es sich entsprechend ihrer Gestaltung und</p>	K B	<p>Die Frage, ob in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes gelten, war Gegenstand eines Gerichtsverfahrens am Landgericht Berlin. Am 19.09.2018 ist das Urteil in der Streitsache des Eigentümers gegen den Bezirksverband Gartenfreunde gesprochen worden. Es wurde gerichtlich festgestellt, dass die Kleingartenanlage Hiltrudstraße eine Kleingartenanlage nach Bundeskleingartengesetz ist. Das Gerichtsurteil bestätigt somit die Hinweise des Bezirksverbandes der Gartenfreunde im Sachverhalt 4.1.</p>



SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
	<p>der tatsächlichen Nutzung um eine Kleingartenanlage, auf die seit 03.10.1990 das Bundeskleingartengesetz Anwendung findet.</p> <p>Dafür spricht auch, dass in Ergänzung des Hauptnutzungsvertrages vom 11.05.1987 ein Zwischenpachtvertrag auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes mit dem privaten Grundstückseigentümer und dem Bezirksverband Berlin Marzahn der Gartenfreunde e.V. am 21.12.2001 abgeschlossen wurde.</p>		
4.2	<p>Der vom Gesetzgeber eingeräumte Kündigungsschutz des BKleingG läuft in Berlin allerdings regelmäßig ins Leere.</p> <p>Ein Kündigungsrecht besteht für den jeweiligen Eigentümer nur auf Grund des § 9 des Bundeskleingartengesetzes. Nach dieser Vorschrift darf der Grundstückseigentümer einen Kleingartenpachtvertrag kündigen, wenn entweder planungsrechtlich eine andere als die kleingärtnerische Nutzung zulässig ist, der Eigentümer durch die Fortsetzung des Pachtverhältnisses an einer anderen wirtschaftlichen Verwertung gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde oder die als kleingärtnerisch genutzte Grundstücksfläche alsbald für diese Nutzung vorbereitet werden soll.</p> <p>In der Regel sind diese Voraussetzungen bereits dann gegeben, wenn eine Bebauung nach § 34 BauGB möglich ist. Die Kleingärtner sind daher der Kündigungsmöglichkeit des Grundstückseigentümers ausgesetzt.</p>	K	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das Kündigungsrecht des Eigentümers aufgrund der Bestimmungen in § 9 BKleingG war der Grund, um den Bebauungsplan 10-87 mit dem Planungsziel Sicherung der Kleingartenanlage einzuleiten.</p>
4.3	<p>Das Plangebiet ist ca. 2,7 ha groß. Nach den Festlegungen des Kleingartenentwicklungsplanes des Landes Berlin vom Februar 2004 sind für die Sicherung von Kleingartenflächen unter 3 ha die Bezirksverwaltungen zuständig. Insofern entspricht der vorliegende Bebauungsplanentwurf den grundsätzlichen Zielstellungen des Landes Berlin zur Sicherung und Erweiterung von Kleingartenflächen.</p>	K	<p>Der Sachverhalt 4.3 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.</p>
4.4	<p>Der Kleingartenverein gehört seit seiner Gründung 1984 dem VKSK-Kreisverband Berlin Marzahn an, aus dem heraus sich am 20. Juni 1990 der Bezirksverband Berlin Marzahn der Gartenfreunde e.V. gründete.</p> <p>Der Kleingartenverein Hiltrudstraße ist somit Gründungsmitglied des heutigen sowohl kleingärtnerisch als auch steuerlich gemeinnützigen Bezirksverbandes.</p>	K	<p>Der Sachverhalt 4.4 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.</p>
4.5	<p>Die Kleingartenanlage ist bis heute planungsrechtlich nicht geschützt. Deshalb begrüßt der Bezirksverband Berlin Marzahn der Gartenfreunde e.V. die Festsetzung als Dauerkleingartenanlage durch den Bebauungsplan 10-87.</p>	K	<p>Der Sachverhalt 4.5 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
5.	<p><b>Vorstand der Kleingartenanlage Hiltrudstraße</b>  <b>Mitglied im Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Marzahn e.V.</b>  <b>Schreiben vom 02.05.2017 (Posteingang) wörtliches Zitat:</b></p>		
5.1	<p>„Sehr geehrte Abgeordnete, sehr geehrte Damen und Herren, wir, der Vorstand der Kleingartenanlage Hiltrudstraße verfolgen mit großer Interesse die Bemühungen der BVV von Berlin-Marzahn-Hellersdorf um deren gefassten Beschlüsse zur Erhaltung der Kleingartenanlagen in unseren Bezirk.</p> <p>Der Ihnen von der BV Berlin Marzahn zur Beschlussfassung aufgestellte Bebauungsplan mit der Nummer 10-87 zur Sicherung der KGA Hiltrudstraße begrüßen alle Kleingartenfreunde dieser Anlage. Diese Anlage ist gemeinsam mit unseren Bezirk entstanden und gewachsen. Hier fühlen sich Marzahner Kleingärtner und deren Familien wohl und können ihr kleines Stück „Grün“ gärtnerisch nutzen. Aus einer ehemaligen Brache hat sich in über dreißig Jahren in Eigenleistung und mit viel Herz ein Grünland entwickelt, welches nicht nur einen Beitrag für die Naherholung unserer Kleingartenfreunde darstellt. Hier ist Gemeinschaftlichkeit entstanden, hier achten sich Menschen aus vier verschiedenen Nationen. Dieses erkennen auch die Anlieger und Besucher, für die unsere Gartentore offen stehen.</p> <p>Das unsere Stadt wächst ist ein positives Signal für die Zukunft, aber Wachstum verbindet auch den Erhalt von dem was Berlin auszeichnet. Eine grüne Stadt, welche es im Interesse aller Bürger bleiben muss. Wie bereits im Bebauungsplan ausführlich beschrieben, ist der Standort Hiltrudstraße und seiner örtlichen Lage, nicht der Standort für die Neuerrichtung von privatem Wohneigentum.</p> <p>Es gibt in unseren Bezirk Flächen, welche attraktiver erscheinen und welche dafür genutzt werden sollten. Die Beschlussfassung des Senats zu diesem Bebauungsplan, sollte diese Gedanken berücksichtigen. Es geht um ein Stück „Grün“, was Marzahn nicht verloren gehen darf.“  (Zitatende)</p>	K	<p>Hinweis:  Das Schreiben des Vorstandes der Kleingartenanlage an der Hiltrudstraße wird als Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. (1) BauGB eingestuft und demgemäß in die Abwägung eingestellt.</p> <p>Im Sachverhalt 5.1 werden die Belange zum Erhalt der Kleingartenanlage unterstützt.</p> <p>Es wird keine konkrete Anregung zu den Planinhalten geäußert. Eine Abwägung des Sachverhaltes ist insofern nicht notwendig.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag				
6.	<b>Umwelt- und Naturschutzamt Marzahn-Hellersdorf • Um 32 Belang Lärmschutz E-Mail vom 09.02.2017</b>						
	Stellungnahme im Rahmen der Ämterbeteiligung zum Bebauungsplan 10- 78 „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“		<b>Hinweis</b> Die Fachämter des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf sind keine Behörden oder sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 4 Baugesetzbuch. Die von den Fachämtern abgegebenen Stellungnahmen werden in die Abwägung eingestellt, soweit sie abwägungserhebliche Hinweise enthalten.				
6.1	<p>Im Rahmen der Gesamtlärbetrachtung wird darauf verwiesen, dass die in der KGA zu erwartenden Lärmpegel, die allein durch den Straßenverkehr erzeugt werden, sehr bedenkliche Werte aufweisen.            Diese erreichen gem. vorliegender strategischer Lärmkarte Straßenverkehr 2012 (Ausgabe 2013) auf dem Gelände der KGA am Tag (<math>L_{DEN}</math>) in der Nacht (<math>L_N</math>)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <math>L_{DEN}</math> mind. 60 dB(A) bis über 70 dB(A) und</li> <li>2. <math>L_N</math> mind. 55 dB(A) bis 70 dB(A).</li> </ol> <p>Damit ist das durch das Bundeskleingartengesetz beschriebene Ziel der Erholung fraglich.            Beurteilungspegel, die diese Werte erreichen, wirken auf den Menschen nicht mehr erholsam. Sie wirken stark belästigend und sind somit gesundheitsschädlich.            Dies kommt auch zum Ausdruck in der DIN 18005-1, die für Friedhöfe, Kleingärten und Parkanlagen schalltechnische Orientierungswerte von</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>am Tag</td> <td>55 dB(A)</td> </tr> <tr> <td>in der Nacht</td> <td>55 dB(A)</td> </tr> </table> <p>aufführt.            Die 16. BImSchV setzt die Immissionsgrenzwerte bei wesentlicher Änderung der Straßen für Kern-, Dorf- und Mischgebiete am Tag 64 dB(A) und in der Nacht 54 dB(A) sowie in Gewerbegebieten am Tag 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) fest.            Auch hier ist klar erkennbar, dass Gebiete, in denen eine Lärmschutzfunktion erfüllt werden soll, maximal zulässige Pegel von am Tag 69 dB(A) und nachts</p>	am Tag	55 dB(A)	in der Nacht	55 dB(A)	K B	<p>In der strategischen Lärmkarte werden die bestehenden Lärmpegel an Wohngebäuden nach den Vorgaben der 34. BImSchV berechnet, getrennt nach Tag- und Nachtzeitraum.            Die Ermittlung der Pegel infolge von Straßenverkehrslärm erfolgt somit nicht für die Lauben in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße. Unmittelbar nördlich der Kleingartenanlage liegt ein Wohngebäude, welches zum Blumberger Damm einen vergleichbaren Abstand hat. Für dieses Wohngebäude ermittelt die zum Zeitpunkt der vorliegenden Abwägung maßgebliche strategische Lärmkarte 2012 an der Ostseite des Gebäudes im Tagzeitraum einen Fassadenpegel von 70 - 75 dB (A). An der Nord- und Südseite des Gebäudes werden im Tagzeitraum 65 - 70 dB (A) ermittelt.            Die ermittelten Lärmpegel können und müssen auch auf den Freiflächen angenommen werden, die denselben Abstand zum Blumberger Damm haben.            Die für das Wohngebäude ermittelten Lärmpegel infolge des Straßenverkehrslärms können wegen dem vergleichbaren Abstand zum Blumberger Damm auf die Kleingartenanlage übertragen werden.            Auf den Grünflächen der Kleingartenanlage Hiltrudstraße besteht somit im Tagzeitraum ein Lärmpegel infolge von Straßenverkehrslärm in Höhe von etwa 70 dB (A).            Für den Nachtzeitraum ergeben sich nach derselben Methode in der Kleingartenanlage Lärmpegel von 60 bis 65 dB (A).</p>
am Tag	55 dB(A)						
in der Nacht	55 dB(A)						

SV NR	Inhalt	Abwägungsvorschlag
	<p>59 dB(A) erreichen dürfen.            Spätestens ab diesen Werten gibt es für das Gebiet keinen Schutz vor gesundheitliche Beeinträchtigungen oder Gefährdungen.            Zur Realisierung der durch das Bundeskleingartengesetz geforderten Erholungsmöglichkeit innerhalb der im Bebauungsplan 10-87 beschriebenen „Kleingartenanlage Hiltrudstraße“ sollten technische oder organisatorische Maßnahmen zum Lärmschutz eingeleitet werden.            Diese können passiver wie auch aktiver Natur sein. Eine schalltechnische Untersuchung wäre hier unter dem Aspekt der Realisierung des Schutzgutes „Erholung“ sinnvoll.</p>	<p>Die an erster Stelle zu prüfende DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) gibt für Kleingartenanlagen einen Richtwert von sowohl 55 dB (A) im Tagzeitraum als auch 55 dB (A) im Nachtzeitraum vor.            Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ist vorliegend nicht heranzuziehen, da der Blumberger Damm nicht neu gebaut wird. Die Grenzwerte der 16. BImSchV können aber in der Abwägung als Vergleichswerte herangezogen werden.            Die 16. BImSchV gibt für Kleingartenanlagen formell keine gesonderten Schutzziele vor. Für allgemeine Wohngebiete gelten Grenzwerte von 59 dB (A) tags und 49 dB (A) nachts.            Diese Grenzwerte können in der Abwägung mindestens auf Kleingartenanlagen übertragen werden, da Kleingartenanlagen auf eine Erholungsfunktion ausgerichtet sind.            Die bestehenden Schallpegel infolge des Straßenverkehrs auf dem Blumberger Damm überschreiten die geltenden Richtwerte bzw. Grenzwerte deutlich.            Wenn im Fall des Neubaus einer Straße die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden, entsteht bei den schutzbedürftigen Anlagen ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen. Dieser formelle Anspruch besteht im Fall der Kleingartenanlage Hiltrudstraße nicht, da die Lauben keine schutzbedürftigen Anlagen im Sinne der 16. BImSchV sind und der Blumberger Damm nicht neu gebaut wird.            In der Abwägungsdiskussion ist somit festzustellen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße im Tagzeitraum um 15 dB (A) und im Nachtzeitraum um bis zu 10 dB (A) überschritten werden. Diese Überschreitung ist wesentlich und erfordert nach Abwägung eine planerische Reaktion.            Eine Lärmbelastung von 70 dB (A) im Tagzeitraum und eine Lärmbelastung von 60 dB (A) im Nachtzeitraum gelten als Schwelle, bei deren Erreichen oder Überschreiten eine nicht mehr zumutbare Gesundheitsgefährdung eintritt. Die Lärmbelastung in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße erreicht somit die Schwelle der Gesundheitsgefährdung, wobei in einer Kleingartenanlage im Nachtzeitraum kein Schutzanspruch besteht.</p>

SV NR	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>Der Charakter der Kleingartenanlage besteht in der kleingärtnerischen Nutzung der Grünflächen als Freiflächen. Der Schutzanspruch der Kleingartenanlage ist somit anhand des Außenlärmpegels zu bestimmen und zu messen.</p> <p>Der Schutzanspruch des Innenpegels in den Lauben ist in der vorliegenden Abwägung ohne Belang, da sie nicht als Wohngebäude zum dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.</p> <p>Nach jüngerer Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg (10 A 10.09) muss die Bewältigung des Belangs Schallschutz bereits auf der Ebene der Bebauungsplanung gewährleistet werden. Eine Verschiebung der Problembewältigung auf die Vorhabenebene ist nicht statthaft. Die vorgesehene Lösungsmöglichkeit muss im Bebauungsplan vorgegeben werden und erkennbar sein.</p> <p>Wenn ein Anspruch auf Schallschutz besteht, sind zuerst aktive Schallschutzmaßnahmen an der Quelle der Lärmstehung in Form einer Lärmschutzwand zu prüfen.</p> <p>Der Blumberger Damm und die darauf abgewinkelte Verkehrsmenge gelten planungsrechtlich als Bestand. Die Errichtung einer Schallschutzwand kann somit nicht dem Straßenbaulastträger zugeordnet werden. Daher müssten die finanziellen Aufwendungen für die Errichtung einer Lärmschutzwand dem privaten Grundstückseigentümer übertragen werden.</p> <p>Die Kosten einer Lärmschutzwand sind dem Grundstückseigentümer im Verhältnis zu den erzielbaren Pachteinahmen nicht zumutbar.</p> <p>Die Kosten einer Lärmschutzwand entlang des Blumberger Damms würden außer Verhältnis stehen zu dem erreichbaren Schutzzweck der Grünflächennutzung.</p> <p>Eine Refinanzierung dieser Kosten durch Erhebung der Pachtgebühren ist wirtschaftlich nicht darstellbar. Wenn die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen wirtschaftlich nicht zumutbar ist, können passive Schallschutzmaßnahmen am Ort der Einwirkung geprüft werden, um den Schutzzweck zu erreichen. Passive Schallschutzmaßnahmen sind jedoch nur an baulichen Anlagen im Einwirkungsbereich des Verkehrslärms möglich.</p> <p>Der Schutz der kleingärtnerisch genutzten Freiflächen in der</p>

SV NR	Inhalt	Abwägungsvorschlag
		<p>Kleingartenanlage Hiltrudstraße ist somit durch passive Schallschutzmaßnahmen nicht erreichbar.</p> <p>Passive Schallschutzmaßnahmen sind weiterhin durch städtebaulich-organisatorische Maßnahmen möglich. Dazu gehören insbesondere die Abstandsvergrößerung zur Lärmquelle oder bestimmte Baukörperstellungen. Auch solche passive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Lage und aufgrund der geringen Grundstückstiefe im Bebauungsplan 10-87 nicht möglich.</p> <p>In der Abwägung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist das Urteil 2 A 4.15 des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg vom 19.03.2015 „Schutz einer Kleingartenanlage vor Verkehrslärm“ bezüglich eines nahezu identischen Falls zu beachten. Unter Randnummer 20 des Urteils heißt es:</p> <p>„Je nach dem Ausmaß der zu erwartenden Belastung wird deshalb davon auszugehen sein, dass ein Kleingartengebiet, das auch der Erholung dient, seiner Zweckbestimmung nicht gerecht werden kann, wenn es ungeschützt dem von einer in unmittelbarer Nähe entlangführenden Straße ausgehenden Verkehrslärm ausgesetzt ist (vgl. BVerwG, Beschluss vom 17. März 1992 - 4B 230.91 -, juris Rn. 6).“</p> <p>(Zitatende)</p> <p>Unter Randnummer 22 des Urteils heißt es:</p> <p>„Die Erwägung, die für eine Lärmschutzwand benötigten Flächen stünden nicht zur Verfügung, geht daran vorbei, dass die erforderliche Fläche durch eine Umgestaltung der Anlage gewonnen werden könnte.</p> <p>Eine Neuordnung, u.a. mit dem Ziel der Bildung neuer Parzellengrenzen, ist nach dem Vorbringen des Antragsgegners, der im gerichtlichen Verfahren auf einen mit dem Vorstand der Kleingartenanlage abgestimmten Maßnahmenplan Bezug genommen hat, ohnehin vorgesehen.</p> <p>Soweit der Antragsgegner auf den unverhältnismäßigen Aufwand, die zu erwartenden Schallreflexionen und die Ortsbildbeeinträchtigung hinweist, sind keine diese Effekte belegenden Ermittlungen dokumentiert.</p> <p>Entsprechende Untersuchungen wären jedoch nicht allein veran-</p>

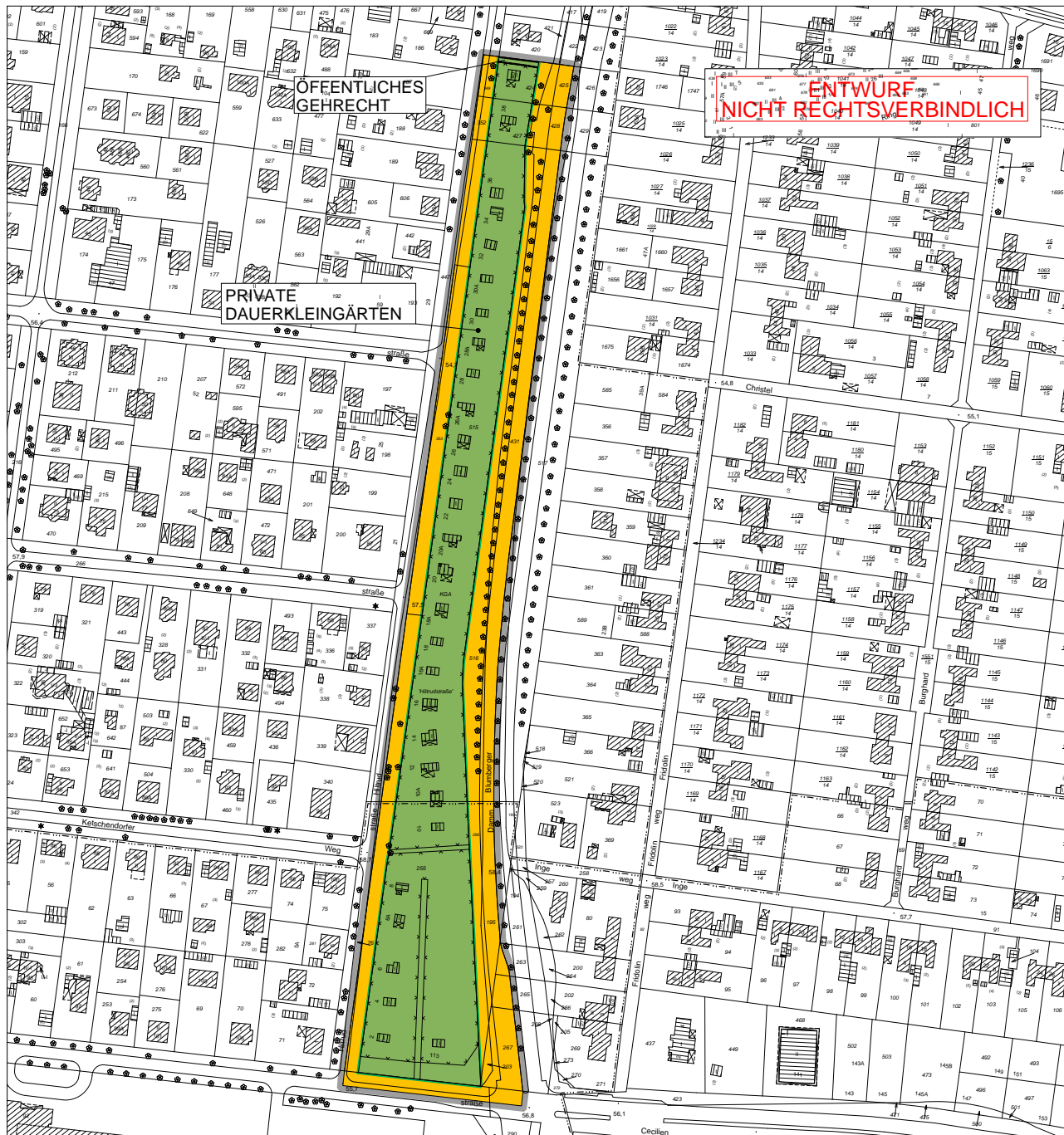
SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
			<p>lasst gewesen, um eine sachgerechte Überprüfung der Abwägung durch das Normenkontrollgericht zu ermöglichen, sondern hätten bereits vorgenommen werden müssen, um dem für die Abwägungsentscheidung verantwortlichen Entscheidungsorgan, der Bezirksverordnetenversammlung, eine tragfähige Entscheidungsgrundlage zu geben.</p> <p>Defizitär sind die Überlegungen zu möglichen Schutzvorkehrungen auch deshalb, weil die sich neben dem Bau einer Schallschutzwand aufdrängende, bereits oben angesprochene Alternative, den wegen der Lärmbelastung für eine kleingärtnerische Nutzung weniger geeigneten Randstreifen anders zu überplanen, etwa durch eine bloße Grünfläche oder eine weniger lärmempfindliche bzw. besser abschirmbare gewerbliche Nutzung, nicht erwogen wurde.</p> <p>Da dies möglicherweise Gelegenheit gegeben hätte, die Interessen der Antragstellerin ebenfalls besser zur Geltung bringen, wären entsprechende Überlegungen auch aus diesem Grund angezeigt gewesen.“ (Zitatende)</p> <p>Fazit: Die im Sachverhalt 6.1 vorgetragene Hinweise hinsichtlich der Lärmbelastung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-87 werden in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt. Es wird im weiteren Verfahren geprüft, mit welchen planerischen Festsetzungen der Belang Lärmschutz in der Kleingartenanlage Hiltrudstraße berücksichtigt werden kann.</p>
7.	<b>Umwelt- und Naturschutzamt Marzahn-Hellersdorf • Nat 13 Naturschutz E-Mail vom 09.02.2017</b>		
7.1	<p>Ich bedanke mich für die Informationen über den Aufstellungsbeschluss des B-10-87 und den derzeitigen Verfahrensstand sowie für die Übersendung der Unterlagen.</p> <p>Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die beabsichtigten Planungsinhalte bzw. Zielstellungen des Bebauungsplanes.</p>	K	<p>Der Sachverhalt 7.1 wird inhaltlich vollständig zur Kenntnis genommen.</p>

SV NR	Inhalt		Abwägungsvorschlag
7.2	<p>Für die weitere Planung gebe ich noch folgende Hinweise:  Entlang der Hiltrudstraße befindet sich auf den Parzellen eine alte Hainbuchenhecke, die sowohl aus naturschutzfachlicher Sicht (einheimisches Laubgehölz, beliebter Nistplatz für Singvögel) als auch hinsichtlich landschaftspflegerischer Aspekte (durchgehende Hecke, Alter, Seltenheit) von Bedeutung ist.  Hier sollte eine „Erhaltungsbindung“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) geprüft werden.</p>	K B	<p>Der Sachverhalt 7.2 wird berücksichtigt, indem im weiteren Bebauungsplanverfahren die Festsetzung einer Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 25b BauGB geprüft wird.</p>
7.3	<p>Weiterhin bitte ich zu prüfen, inwieweit der unbefestigte Straßenrandstreifen in der Hiltrudstraße entsprechend der Zielstellungen des LaPro auch weiterhin bei einer Ausweisung als Straßenverkehrsfläche gesichert werden kann. Ich bitte um weitere Beteiligung im B-Planverfahren.</p>	K B	<p>Der Sachverhalt 7.3 wird berücksichtigt, indem im weiteren Bebauungsplanverfahren geprüft wird, inwieweit der unbefestigte Straßenrandstreifen in der Hiltrudstraße auf der Bebauungsplanebene gesichert werden kann.</p>

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan 10-87 erfolgte durch öffentliche Auslegung der Beteiligungsunterlagen sowie Veröffentlichung der Beteiligungsunterlagen im Internet vom 20.02.2017 bis 24.03.2017.








Anlage 3  
zur BA-Vorlage Nr. 0852/V

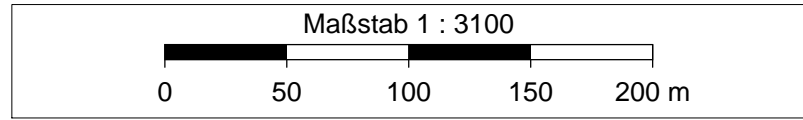
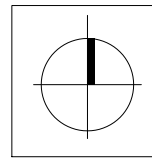


**Planzeichenerklärung**

Flur 204

-  private Grünfläche mit Zweckbestimmung "private Dauerkleingärten"
-  öffentliche Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
-  Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Nette Wuhle



Marzahn-Hellersdorf

**Bebauungsplan 10-87**  
**„Kleingartenanlage Hilfstraße“**

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB

Bearbeitungsstand Februar 2017  
Entwurf nicht rechtsverbindlich  
Quelle : Liegenschaftskarte Berlin und eigene Darstellung

Maßstab verkleinert