

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 18.06.2020

1. Gegenstand der Vorlage: Aufstellung des Bebauungsplanes 10-112 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Für das Gelände der Kleingartenanlage „Werbellinbecken“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 19.05.2020 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 0978/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. 0978/V**

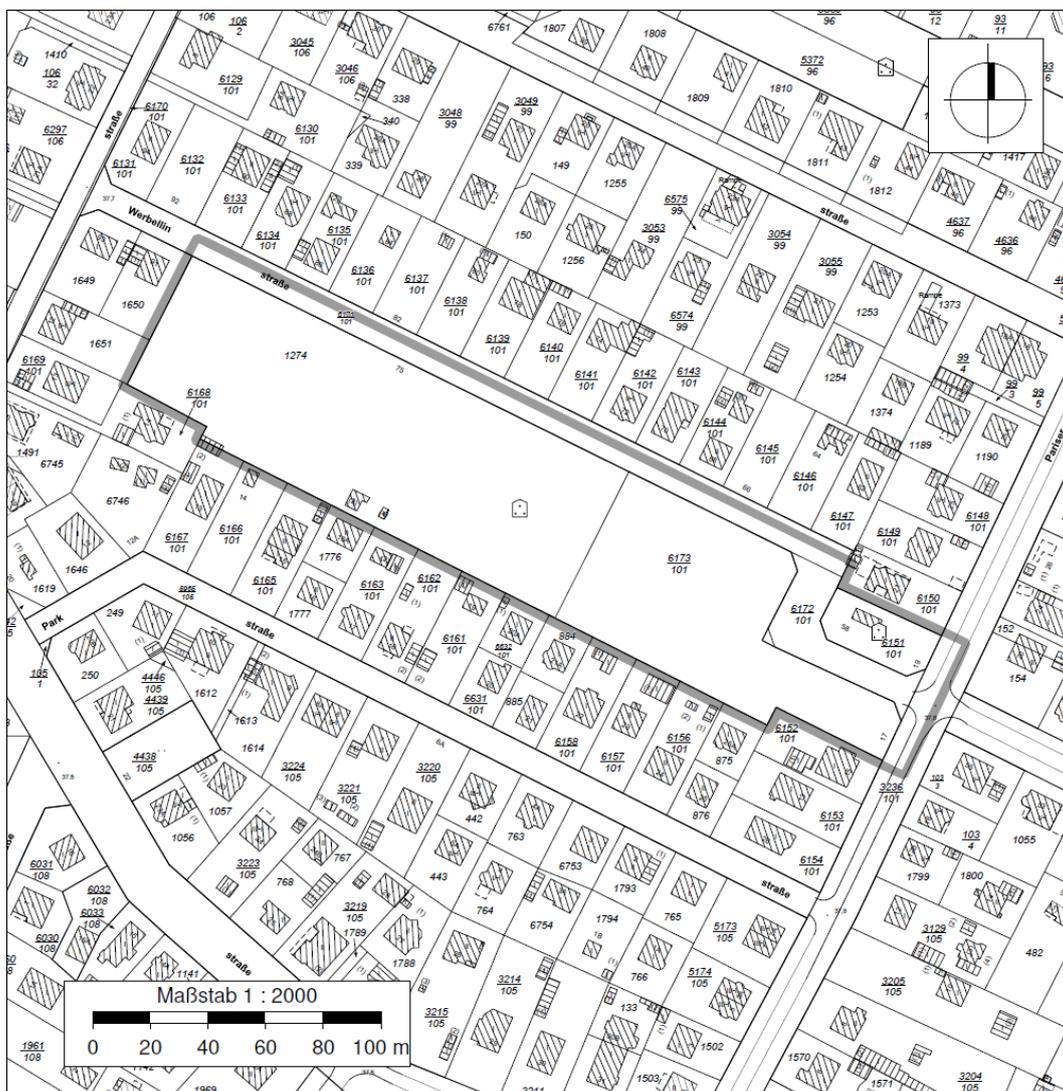
- A. Gegenstand der Vorlage:** Aufstellung des Bebauungsplanes 10-112 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB für das Gelände der Kleingartenanlage „Werbellinbecken“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Aufstellung des Bebauungsplans 10-112 für den o.g. räumlichen Bereich 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 zu veröffentlichen.
- D. Begründung:** siehe Anlage
- E. Rechtsgrundlage:** § 1 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB;
§ 6 Abs. 1 AG BauGB;
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

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

Anlagen

Anlage
zur BA-Vorlage
Nr. 0978/V

Begründung zum Bebauungsplan 10-112 für das Gelände der Kleingartenanlage „Werbellinbecken“ im Bezirk Marzahn- Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Mahlsdorf



Inhaltsverzeichnis

I. PLANUNGSGEGENSTAND UND ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	3
1. VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT DER PLANUNG	3
2. BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	3
2.1 STADTRÄUMLICHE EINBINDUNG/GEBIETSENTWICKLUNG	3
2.2 GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	4
2.3 STÄDTEBAULICHE SITUATION UND BESTAND	4
2.4 GELTENDES PLANUNGSRECHT	4
2.5 ERSCHLIEßUNG	5
2.6 DENKMAL-, LANDSCHAFT-, WASSERSCHUTZ	6
2.7 ALTLASTEN	6
3. PLANERISCHE AUSGANGSSITUATION.....	6
3.1 ZIELE UND GRUNDSÄTZE DER RAUMORDNUNG	6
3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....	6
3.3 LANDSCHAFTSPROGRAMM	6
3.3.1 <i>Naturhaushalt/Umweltschutz.....</i>	<i>6</i>
3.3.2 <i>Biotop- und Artenschutz.....</i>	<i>7</i>
3.3.3 <i>Landschaftsbild</i>	<i>7</i>
3.3.4 <i>Erholung und Freiraumnutzung.....</i>	<i>7</i>
3.3.5 <i>Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption</i>	<i>8</i>
3.4 STADTENTWICKLUNGSPLANUNGEN	8
3.4.1 <i>Stadtentwicklungsplan Klima 2011</i>	<i>8</i>
3.4.2 <i>Stadtentwicklungsplan Verkehr</i>	<i>8</i>
3.4.3 <i>Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030.....</i>	<i>8</i>
3.5 SONSTIGE VOM SENAT BESCHLOSSENE STÄDTEBAULICHE PLANUNGEN	8
3.5.1 <i>Lärmaktionsplan.....</i>	<i>8</i>
3.5.2 <i>Kleingartenentwicklungsplan Berlin.....</i>	<i>9</i>
3.6 SONSTIGE VOM BEZIRK BESCHLOSSENE PLANUNGEN	9
3.6.1 <i>Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013</i>	<i>9</i>
3.7 ANGRENZENDE FESTGESETZTE UND IM VERFAHREN BEFINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE ...	10
4. ENTWICKLUNG DER PLANUNGSÜBERLEGUNG.....	10
5. PLANINHALTE UND ABWÄGUNG	10
5.1 ZIELE DER PLANUNG UND WESENTLICHER INHALT.....	10
5.2 INHALT DER PLANUNGEN.....	10
5.3 ENTWICKELBARKEIT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	11
5.4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	11
5.4.1 <i>Art der baulichen Nutzung.....</i>	<i>11</i>
5.4.2 <i>Maß der baulichen Nutzung</i>	<i>11</i>
II. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	12
1. AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT	12
2. AUSWIRKUNGEN AUF DIE WOHNBEDÜRFNISSE UND ARBEITSSTÄTTEN	13
3. AUSWIRKUNGEN AUF DIE HAUSHALTS-, FINANZ- UND INVESTITIONSPLANUNG	13
III. VERFAHREN	14
1. ANWENDBARKEIT DES VEREINFACHTEN VERFAHRENS NACH § 13 BAUGB	14
2. MITTEILUNG DER PLANUNGSABSICHT GEMÄß § 5 AG BAUGB	14
IV. RECHTSGRUNDLAGEN	15

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

Anlass der Planung ist das Bestreben des Bezirks Marzahn-Hellersdorf, Kleingartenanlagen, die sich auf landeseigenen Flächen befinden, im Bezirk planungsrechtlich und somit langfristig zu sichern.

Durch das rasante Wachstum der Stadt Berlin entsteht ein massiver Mehrbedarf an Wohnungen im Stadtgebiet und darüber hinaus. Um die steigende Anzahl an Einwohnerinnen und Einwohnern in Berlin mit Wohnraum zu versorgen, ist es notwendig, ungenutzte Flächen innerhalb des Stadtgebiets in Wohnbauflächen umzuwandeln und zu bebauen. Auch Flächen, welche bisher anderen Nutzungen zugewiesen sind, werden wegen ihrer Wohnbaupotenziale überprüft. Vor diesem Hintergrund rücken Kleingartenanlagen als mögliche Wohnbaustandorte immer mehr in den Fokus.

Die Förderung des Kleingartenwesens und der Schutz der Kleingartenanlagen sind wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgaben des Bezirks Marzahn-Hellersdorf. Denn trotz der Bestrebungen von Senat und den Bezirken, mittels Nachverdichtung Wohnraum für die wachsende Stadt zu schaffen, darf im Hinblick auf eine nachhaltige Stadtentwicklung der Schutz von wichtigen Grünflächen nicht vernachlässigt werden. Betrachtet man die Entwicklung unter dem Aspekt, dass die Nachverdichtung Berlins zum größten Teil durch Geschosswohnungsbau realisiert wird, einer Wohnform bei der dem einzelnen Bewohner nur ein geringer Anteil an Grünfläche zur Verfügung steht, ist es umso wichtiger, Kleingartenanlagen langfristig zu schützen. Denn sie erfüllen in besonderem Maße die Funktion von Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin.

Eingebettet in eine Ein- und Zweifamilienhaussiedlung in Mahlsdorf-Süd liegt die Kleingartenanlage „Werbellinbecken“, nahe dem Landschaftsschutzgebiet der „Kaulsdorfer Seen“. Die Kolonie, welche in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegt, erfüllt vielfältig positive Funktionen für die Erholung, für den Biotop- und Artenschutz, für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

Da der Bezirk Marzahn-Hellersdorf als Außenbezirk aus gesamtstädtischer Sicht auch die innerstädtischen Bezirke mit Kleingärten teilweise mitversorgen muss, trägt die beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplans 10-112 dazu bei, eine angemessene Ausstattung des Bezirks sowie der gesamten Stadt mit Kleingärten nachhaltig zu sichern.

Die angestrebte Festsetzung lässt sich im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchführen. Hierbei entfällt die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4. Eine Abwägung der Auswirkungen auf die Umwelt ist im Abschnitt II. zu finden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung/Gebietsentwicklung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Teil des Ortsteils Mahlsdorf im Bezirk Marzahn-Hellersdorf. Unweit westlich befindet sich das Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen. Die Werbellinstraße, die Pariser Straße, die Grenzstraße sowie die Parkstraße grenzen die Anlage ein. Die Kleingartenanlage liegt lang gestreckt an der Werbellinstraße und das Betreten ist durch fünf Stichwege grundsätzlich möglich. Die Anlage ist eingebettet in das Siedlungsgebiet von Mahlsdorf mit seiner typischen Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

Im Jahre 1978 fand sich eine Interessengemeinschaft von Gartenfreunden des ehemaligen Kombinates Tiefbau Berlin zusammen, die sich gemeinsam beim damaligen Kleingartenverband der DDR, dem VKSK, um die vorgenannte Fläche bewarb. Nach Vorlage des kompletten Genehmigungsverfahrens begannen die Mitglieder mit der Erschließung der Anlage, der Errichtung der Baulichkeiten und der Gestaltung der Parzellen. Gleichzeitig wurden die einzelnen Interessenten als Mitglieder und Pächter in den VKSK aufgenommen. So gründete sich am 08. April 1978 die Wochenendsiedlung "Werbellinbecken", aus der sich die noch heute bestehende Kleingartenanlage "Werbellinbecken" e.V. entwickelte.

(Quelle [online]: Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. unter:

https://www.hellersdorfergartenfreunde.de/wp-content/uploads/Anlage_Werbellinbecken.pdf)

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-112 wird gem. § 9 Abs. 7 BauGB wie folgt definiert:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-112 umfasst das Gelände der Kleingartenanlage „Werbellinbecken“. Der Geltungsbereich erstreckt sich entlang der Werbellinstraße, eingebettet in ein Wohngebiet bestehend aus Ein- und Zweifamilienhäusern, welches im Norden von der Werbellinstraße, im Süden von der Parkstraße im Westen von der Grenzstraße und im Osten von der Pariser Straße begrenzt wird.

Das gesamte Grundstück, auf dem sich der Geltungsbereich befindet, ist Eigentum des Landes Berlin.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Die Kleingartenanlage hat eine Gesamtfläche von 14.072 m², bestehend aus 29 Parzellen und zwei Parkplätzen.

Alle Parzellen haben einen Wasser- sowie einen Elektroanschluss. Die Anlage besitzt kein Vereinsheim. Auf dem Gelände der Anlage befinden sich 29 vollausgestattete Lauben, welche sich optisch nur unwesentlich von der umgebenden Einfamilienhausbebauung abheben. Die Lauben sind in ihrer Mehrzahl weit größer als die in Kleingartenanlagen üblicherweise zulässige Grundfläche von 24 m².

2.4 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das gesamte Gelände der Kleingartenanlage. Das Gelände der Kleingartenanlage „Werbellinbecken“ grenzt südlich unmittelbar an die Grundstücke der Ein- und Zweifamilienhäuser entlang der Parkstraße. Die Bebauung des Plangebiets mit verhältnismäßig großen Lauben grenzt sich kaum von den das Gelände umgebenden Wohnnutzungen ab. Eine typologische Gleichartigkeit mit der umliegenden Bebauung ist erkennbar. Die Siedlungsstruktur wird durch die geringe Größe der Kolonie nicht beeinträchtigt. Ebenso wird der Baufeld- und Bebauungsstruktur des Umfelds entsprochen. Die Fläche ist somit als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil anzusehen. Das Grundstück der KGA ist damit planungsrechtlich Innenbereich, so dass die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet anhand des § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Eine eindeutige Nutzungsabgrenzung zur Umgebung ist allerdings bislang nicht ersichtlich. Zwar lassen die schmalen und unversiegelten Erschließungswege und die homogene Struktur innerhalb der Anlage auf eine abweichende Nutzung schließen. Jedoch bleibt der kleingärtnerische Charakter der Anlage im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bundeskleingartengesetz bislang verborgen. Ein reiner Erholungszweck der Anlage ist nicht auszuschließen. Die festzusetzende Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ kann jedoch nur im Rahmen einer kleingärtnerischen Nutzung des Geltungsbereichs erfolgen. Im Verlauf des Verfahrens werden weitere Informationen zusammengetragen, um ein klares Bild der Bestandssituation

zu erstellen. Entsprechende Anpassungsmaßnahmen sind eventuell notwendig, um das Plangebiet als Dauerkleingärten festzusetzen und den Grünflächencharakter des Plangebiets zu erhalten.

Die Kleingartenanlage „Werbellinbecken“ unterliegt den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG). Die Bestimmungen werden deshalb erörtert.

Gemäß Begriffsbestimmung in § 1 Abs. 1 BKleingG ist ein Kleingarten ein Garten, der

1. dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung) und
2. in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind.

Des Weiteren sind laut § 3 Abs. 2 BKleingG in einem Kleingarten nur Lauben in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuchs bleiben unberührt.

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans 10-112 sind nur noch solche baulichen Anlagen (Lauben) zulässig, die dem § 3 Abs. 2 BKleingG entsprechen. Hiernach dürfen Lauben, neben der Beschränkung auf maximal 24 m² Grundfläche, außerdem nicht zum Wohnen geeignet sein.

Gemäß § 18 Abs. 1 BKleingG dürfen vor Inkrafttreten des BKleingG rechtmäßig errichtete Lauben, die die in § 3 Abs. 2 BKleingG vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden. Eine bei Inkrafttreten des BKleingG bestehende Befugnis des Kleingärtners, seine Laube zu Wohnzwecken zu nutzen, bleibt gemäß § 18 Abs. 2 BKleingG unberührt, soweit andere Vorschriften der Wohnnutzung nicht entgegenstehen.

Des Weiteren soll ein Kleingarten entsprechend § 3 Abs. 1 BKleingG nicht größer als 400 m² sein. Spätestens bei Unterpächterwechsel ist eine Teilung von übergroßen Kleingärten vorzunehmen.

2.5 Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden über die Werbellinstraße erschlossen. Innerhalb der Anlage ist keine zusammenhängende Durchwegung vorhanden. Die Anlage ist durch die Werbellinstraße an den Hultschiner Damm und somit an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die Anlage ist über fünf Zugänge entlang der Werbellinstraße erschlossen. Die Wege sind Rasenwege und nicht befahrbar.

Die Erschließung des Plangebiets für den Fuß- und Radverkehr erfolgt ebenfalls über die genannten Verkehrsflächen. Die Erschließung des Gebiets durch den ÖPNV besteht durch das Verkehrsnetz der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG). In etwa 800 m Entfernung liegt die Straßenbahnhaltestelle „Erich-Baron-Weg“. Hier können die Tramlinien 62 und 63 erreicht werden. Der nächstgelegene Anschluss an den übergeordneten Schienenverkehr ist der S-Bahnhof „Berlin-Mahlsdorf“. Dieser liegt 3,2 km nördlich des Plangebiets. Hier besteht Anschluss an die S-Bahn Linie 5 sowie an den Regionalverkehr der RB 26.

Anzumerken ist hierbei, dass die Kleingartenanlage nicht öffentlich zugänglich ist. Alle Zugänge wurden bei einer Ortsbegehung (im Januar 2020) verschlossen vorgefunden. Der Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. teilte mit, dass es sich wahrscheinlich um einzelne Pächter handelt, die in der Zeit vor dem Beginn des Gartenjahres beim Verlassen der Anlage das jeweilige Tor verschließen. Eine Gewährleistung der ständigen Begehbarkeit der Anlage ist festzulegen.

2.6 Denkmal-, Landschaft-, Wasserschutz

Im Geltungsbereich und im unmittelbaren Umfeld des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte oder Bereiche.

2.7 Altlasten

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

3. Planerische Ausgangssituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Die rechtlichen Grundlagen zur Beurteilung sind das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007), (GVBl. vom 31.01.2008, S. 629) und die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. Nr. 16 vom 29.06.2019, S. 294).

Das Plangebiet liegt nach Festlegungskarte 1 des LEP B-B im Gestaltungsraum Siedlung. Die Bezeichnung „Siedlung“ stellt hier lediglich einen Raumbezug dar. Hierbei soll der Siedlungsentwicklung jedoch keine Priorität eingeräumt werden. Den Kommunen sollen große Gestaltungsspielräume zur Binnendifferenzierung eingeräumt werden. Innerhalb des Gestaltungsraums Siedlung soll einem angemessenen Freiraumerhalt Rechnung getragen werden.

Die Planung berücksichtigt die Vorgaben des LEP B-B.

3.2 Flächennutzungsplan

Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), der zuletzt am 3. März 2020 (ABl. S. 1683) geändert worden ist, stellt für den Großteil des Plangebiets des Bebauungsplans 10-112 eine Wohnbaufläche W4 mit einer GFZ bis 0,4 dar. Nordwestlich des Plangebiets ist im FNP ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Da es sich bei dem Bebauungsplan 10-112 um eine Sicherung der bestehenden Nutzung auf einer Fläche kleiner als 3 ha handelt, ist nicht von einer Änderung von Funktion, Wertigkeit und Immissionen im städtebaulichen Gefüge auszugehen. Somit ist die Fläche nach Entwicklungssatz 1 aus dem FNP entwickelbar.

3.3 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Die Darstellungssystematik des LaPro beinhaltet nach den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. des Berliner Naturschutzgesetzes (NatSchG Bln):

- Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft (§ 8 Abs. 2 NatSchG Bln),
- Entwicklungsziele für Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG).

Ob die beabsichtigte Planung mit den Zielen des Landschaftsprogramms vereinbar ist, wird im weiteren Planungsverfahren untersucht. Dem LaPro lassen sich bezüglich des Plangebietes insbesondere folgende Anforderungen entnehmen:

3.3.1 Naturhaushalt/Umweltschutz

- Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Anpassung an den Klimawandel

- Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung sowie Dach-, Hof- und Wandbegrünung),
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung,
- Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung,
- Dezentrale Regenwasserbewirtschaftung,
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme,
- Erhalt und Neupflanzung von Stadtbäumen, Sicherung einer nachhaltigen Pflege,
- Verbesserung der bioklimatischen Situation und der Durchlüftung,
- Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen,
- Vernetzung klimawirksamer Strukturen,
- Erhöhung der Rückstrahlung (Albedo).

3.3.2 Biotop- und Artenschutz

- Obstbaumsiedlungsbereich
 - Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen, Alleen und Straßen mit unbefestigtem Seitenstreifen),
 - Erhalt und Entwicklung von Dorfkernbereichen mit typischer Begleitflora (z.B. Bauerngärten oder großkronige, gebietstypische Bäume),
 - Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
 - Sicherstellung eines hohen Grünflächenanteils und einer geringen Versiegelung im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen,
 - Einfügung von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur (z.B. konsequenter Erhalt von bedeutenden Einzelbiotopen mit großzügigen Pufferflächen und Einbindung in ein differenziertes, örtliches Biotopverbindingssystem),
 - Erhalt von gebietstypischen Vegetationsbeständen, artenschutzrelevanten Strukturelementen und Begrenzung der Versiegelung bei Siedlungsverdichtung.

3.3.3 Landschaftsbild

- Obstbaumsiedlungsbereich
 - Erhalt, Pflege und Wiederherstellung kulturlandschaftlicher Elemente wie Hecken, Feldgehölze, Gräben, Kleingewässer und Frischwiesen,
 - Sicherung und Entwicklung von Dorfbereichen mit typischen Gestaltelementen wie Anger, Gärten, Gutsparks und Dorffriedhöfen,
 - Wiederherstellung historischer Alleen,
 - Erhalt von Siedlungserweiterungen in die vorhandene Landschaftsstruktur unter Erhalt eines hohen Anteils landschaftstypischer Freiflächen; Entwicklung charakteristischer Grünstrukturen,
 - Erhalt und Ergänzung des Obstbaumbestandes und Verwendung traditioneller Nutz- und Zierpflanzen in Gärten,
 - Erhalt eines hohen Grünanteils im Übergangsbereich zu Landschaftsräumen.

3.3.4 Erholung und Freiraumnutzung

- Wohnquartier mit der Dringlichkeitsstufe IV zur Verbesserung der Freiraumversorgung
 - Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturfächen,
 - Verbesserung der Durchlässigkeit zum landschaftlich geprägten Raum; Vernetzung von Grün- und Freiflächen,
 - Erhöhung des privaten Freiraumes im Bereich von Zeilen- und Großformbebauung durch Mietergärten,
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

3.3.5 Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

- Das Plangebiet befindet sich weder in einem Ausgleichssuchraum, noch benennt die Plankarte es als Ausgleichspotenzial.

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Stadtentwicklungspläne werden für die räumliche Entwicklung des gesamten Stadtgebietes erarbeitet und betreffen insbesondere folgende städtebaulich relevante Nutzungen: Wohnen, Einzelhandel (Zentren), Industrie und Gewerbe, Verkehr sowie Klima.

Die Stadtentwicklungspläne sind von der Gemeinde beschlossene Entwicklungskonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, die bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen sind.

3.4.1 Stadtentwicklungsplan Klima 2011

Neben dem Klimaschutz ist die Anpassung an die nicht mehr vermeidbaren Folgen des Klimawandels eine kommunale Aufgabe. Der StEP Klima wurde vom Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen und liefert einen räumlichen Orientierungsrahmen für Planungen, um die Anpassung an den Klimawandel zu bewältigen. In dem StEP Klima wird das Plangebiet auf der Analysekarte „Grün- und Freiflächen Bedeutung und Empfindlichkeit“ innerhalb eines Bereichs mit einer mittleren bis hohen stadtklimatischen Bedeutung ausgewiesen.

3.4.2 Stadtentwicklungsplan Verkehr

Der Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr) bildet den Rahmen für die konkreten Planungen und Maßnahmen im Verkehrsbereich auf Landesebene. Das daraus entwickelte Handlungsprogramm sieht z.B. eine Stärkung des nichtmotorisierten, d.h. Rad- und Fußverkehrs vor. Für den StEP Verkehr 2030 wurde im April 2016 mit der Fortschreibung begonnen und befindet sich zurzeit in der Überarbeitung.

Für den Bestand 2015 stellt der StEP Verkehr in der Umgebung des Plangebietes den Hultschiner Damm als übergeordnete Straßenverbindung der Stufe II dar. Diese so eingestufte Straßenverbindung grenzt nicht unmittelbar an das Plangebiet. In der Planung 2025 ergibt sich für die Einstufung dieser Straßenverbindung keine Änderung.

3.4.3 Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030

Der StEP Wohnen 2030 (Senatsbeschluss vom 20.08.2019) benennt die stadtentwicklungs- und wohnungspolitischen Leitlinien und Ziele sowie Strategien und Handlungsfelder für Neubau- und Bestandsentwicklung bis 2030. Für diesen Zeithorizont wird in Berlin ein Bevölkerungszuwachs von ca. 430.000 Personen im Vergleich zu 2010 erwartet. Angesichts dieser Entwicklung sind umfangreiche Flächen für Wohnungsneubau zu aktivieren. Der StEP Wohnen weist die Fläche der KGA „Werbllinbecken“ nicht als potenziellen Wohnbaustandort aus.

Die übrigen Stadtentwicklungspläne enthalten keine für das Plangebiet relevanten Aussagen.

3.5 Sonstige vom Senat beschlossene städtebauliche Planungen

3.5.1 Lärmaktionsplan

Der Senat von Berlin hat in seiner Sitzung vom 06. Januar 2015 zur Umsetzung des § 47d Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG („Lärmaktionspläne – Umsetzung der EG-Umgebungslärmrichtlinie) einen Lärmaktionsplan 2013/2018 beschlossen. Ziel der Lärmaktionsplanung als informelle Planung ist die Minderung des Umgebungslärms, d.h. der

Lärmbelastungen im Außenraum. Geschützt werden soll der gesamte Aufenthaltsraum der Bevölkerung einschließlich des Wohnumfeldes. Die Strategie dieser Planung setzt auf Lärmprävention und Sanierung der Lärmquellen.

Das Plangebiet ist laut der Lärmkarte „Straßen und U-Bahn Verkehr Tag/Nacht (2017)“ keiner besonderen Lärmbelastung ausgesetzt.

3.5.2 Kleingartenentwicklungsplan Berlin

Der Kleingartenentwicklungsplan wurde im Jahr 2004 mit dem Ziel erarbeitet, eine angemessene Ausstattung Berlins mit Kleingärten dauerhaft sicherzustellen. Dazu wird in diesem Planwerk der Bestand der Kleingärten in Berlin sowie Art, Größe und Fläche der einzelnen Kleingartenanlagen dargestellt. Zusätzlich sind die Schutzfristen in Abhängigkeit der Schwerpunkte der Stadtentwicklung festgeschrieben. Der Plan wurde 2014 fortgeschrieben. Seit 2016 wird der Kleingartenentwicklungsplan grundlegend überarbeitet. Momentan liegt jedoch bereits der Entwurf des Kleingartenentwicklungsplanes Berlin 2030 vor.

Die KGA „Werbellenbecken“ wird im Entwurf des Kleingartenentwicklungsplans Berlin 2030 unter der Nummer 10031 geführt. Die Anlage gehört zu den Anlagen mit Entwicklungskategorie 3 (langfristige Nutzungsperspektive) und befindet sich in Landesbesitz. Der urbane Kontext wird als mittel eingestuft. Dies ist eine Gesamtbewertung aus der Schutzwürdigkeit der Böden, der Versorgung mit wohnungsnahen Grünanlagen, der Einwohnerzahl der Umgebung und der Schutzwürdigkeit aus stadtklimatischer Sicht. Als Besonderheit auf der Anlage wird der Bienenschauergarten genannt.

3.6 Sonstige vom Bezirk beschlossene Planungen

3.6.1 Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Marzahn-Hellersdorf von Berlin hat mit der Drucksache Drs.-Nr. 1203/VII das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2013 am 23.01.2014 auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses Nr. 586/IV vom 19.11.2013 beschlossen.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept enthält Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung sowie die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Bezirk. Zielsetzung ist die Konzentration der Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen auf die bestehenden bezirklichen Zentren, um diese zu stärken bzw. zu qualifizieren sowie die Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Der dem Plangebiet nächstgelegene Versorgungsstandort ist der zentrale Versorgungsbereich „Mahlsdorf-Süd“, der ca. 800 m südöstlich liegt.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Zentrenkonzepts stellt das Bezirksamt generelle, großflächige Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB auf. Diese umfassen jedoch nur Bereiche, die keine Geltungsbereiche von Bebauungsplänen sind.

Im Plangebiet sollen lediglich Dauerkleingärten festgesetzt werden. Ein Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel ist nicht nötig, weil sich die Unzulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen schon aus dieser Festsetzung ergibt. Eine Anpassung des Geltungsbereichs des generellen Bebauungsplan 10-83G wird entsprechend erfolgen.

3.7 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befinden sich keine festgesetzten oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne. Nördlich des Plangebiets liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXIII-13 beginnend an der Friedenstraße. Dieser Bebauungsplan dient dem Erhalt der Flächen kleingärtnerischer Nutzung als festen Bestandteil der öffentlichen Grünanlagen.

Zur Sicherung der Ziele des Zentrenkonzeptes wurde das Bebauungsplanverfahren 10-83G zur Steuerung des Einzelhandels für die Ortsteile Biesdorf und Hellersdorf eingeleitet. In den Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-83G sind alle im Zusammenhang bebauten Bereiche dieser Ortsteile eingeschlossen. Die anderweitig mit Bebauungsplänen überplanten Bereiche werden im nächsten Verfahrensschritt aus dem Geltungsbereich des 10-83G ausgegrenzt, so dass die Ziele des Zentrenkonzeptes in den einzelnen Bebauungsplänen umgesetzt werden müssen, die Zulässigkeiten für Einzelhandelsvorhaben begründen könnten. Im vorliegenden Fall ist dies nicht erforderlich, da für den Geltungsbereich die Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ festgesetzt wird.

4. Entwicklung der Planungsüberlegung

Kleingärten sind ein wesentlicher Bestandteil des Berliner Stadtgrüns und bilden eine historisch gewachsene, kulturelle, ökologische und soziale Ressource. Sie sind für die notwendige tägliche Erholung ihrer Nutzer von erheblicher Bedeutung und stellen wichtige Erholungsflächen dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die KGA „Werbellinbecken“ als Dauerkleingarten planungsrechtlich gesichert werden. In Umsetzung der Vorgaben des Flächennutzungsplanes und des Kleingartenentwicklungsplans des Senats sollen die Kleingartenanlagen als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ planungsrechtlich gesichert werden. Die Sicherung aller wichtigen Kleingartenanlagen im Bezirk ist seit langer Zeit Teil der strategischen Stadtentwicklung des Bezirks und geht auf einen Antrag der Bezirksverordnetenversammlung (BVV) aus dem Jahre 1998 (Drucksache Nr. 1906/III) zurück, mit dem Inhalt, die Kleingartenanlagen innerhalb des Bezirks Hellersdorf mittels Bebauungsplänen bauplanungsrechtlich zu sichern. So sollen nach und nach alle vom Bezirksamt als Kleingartenanlagen mit besonderer Wichtigkeit für den Bezirk eingestuften Kleingartenanlagen bauplanungsrechtlich gesichert werden.

5. Planinhalte und Abwägung

5.1 Ziele der Planung und wesentlicher Inhalt

Das wesentliche Entwicklungsziel des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenkolonie „Werbellinbecken“ langfristig zu erhalten und zu sichern. So soll in der Mieterstadt Berlin vor allem den Menschen die Möglichkeit zur Erholung und zum Anbau von Lebensmitteln (Subsistenzwirtschaft) eröffnet werden. Die Fläche der KGA „Werbellinbecken“ ist laut Kleingartenentwicklungsplan langfristig zu sichern. Die Sicherung steht auch in Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan.

- Ziel des Bebauungsplans 10-112 ist es, die KGA planungsrechtlich als Dauerkleingartenanlage im Sinne des BKleingG verbindlich zu sichern.

5.2 Inhalt der Planungen

Art der Nutzung:

- Grünfläche mit Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“.

Maß der Nutzung:

- wird über die textliche Festsetzung 1 (TF1) geregelt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche:

- wird über die textliche Festsetzung 1 (TF1) geregelt.

5.3 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes für das Gelände der KGA „Werbelinbecken“ Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ ermöglicht die geplante Festsetzung des Bebauungsplanes 10-112 zur planungsrechtlichen Sicherung dieser Nutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplans halten sich an die in Kap. I.3.3.2 beschriebenen Vorgaben des Flächennutzungsplans Berlin. Die Planung ist somit aus dem FNP entwickelbar.

5.4 Begründung der Festsetzungen

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Alle Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Die Festsetzung dient der baurechtlich verbindlichen Sicherung der bestehenden Nutzung „Private Dauerkleingärten“.

Die städtebauliche Rechtfertigung für die Sicherung der „kleingärtnerischen Nutzung“ auf den betroffenen Flächen ergibt sich neben ihrer historischen und sozial-kulturellen Bedeutung aus ihrer städtebaulichen Berechtigung als Wohnergänzungsflächen in der Mieterstadt Berlin mit ihrem verdichteten Geschosswohnungsbau. Dauerkleingärten innerhalb des Stadtgebietes stellen Flächen der notwendigen täglichen Erholung für die Bewohnerinnen und Bewohner der gesamten Stadt dar. Insofern ist der Bedarf an Kleingartenflächen für Berlin als Einheitsgemeinde zu berücksichtigen.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Textliche Festsetzung 1 bestimmt:

Die Festsetzung dient der Begrenzung der Größe von baulichen Anlagen, die typisch für Kleingartenanlagen sind. Die Regelungen zur Größe und Beschaffenheit der Lauben entsprechen den Regelungen des § 3 Abs. 2 Bundeskleingartengesetzes. Diese dürfen nach ihrer Art und Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Die vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes rechtmäßig errichteten Lauben, die die festgesetzte Größe überschreiten, können unverändert genutzt werden. Lauben, welche nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen, jedoch vor Inkrafttreten dieses Planes legal erbaut wurden, genießen Bestandsschutz.

Die textliche Festsetzung TF 1 lautet:

In den Dauerkleingärten dürfen nur eingeschossige Lauben errichtet werden, die nicht Wohnzwecken dienen und deren Grundfläche einschließlich Nebenanlagen - wie Kleintierstall, Abort, geschlossene Veranda, Geräteraum und überdachter Freisitz - 24 m² nicht überschreitet. Ein eingeschossiges Vereinshaus, das mit der Zweckbestimmung in Einklang steht, ist zulässig. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Bei dem Bebauungsplan 10-112 handelt es sich um einen Bebauungsplan, der lediglich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ festsetzt. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB festgesetzt (s. Punkt IV.1). Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Erarbeitung eines Umweltberichtes nach Anlage 1 zum BauGB ist demgemäß im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan 10-112 nicht erforderlich.

Im Folgenden sollen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr.7 BauGB abgewogen werden.

Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt umgeben von Erschließungsstraßen innerhalb eines ruhigen Wohngebiets. Übermäßige Verkehrslärmimmissionen sind nicht gegeben. Somit wird der schalltechnische Orientierungswert nach DIN-18005-1 von 55 dB(A) bei Tag und Nacht eingehalten. Die strategische Lärmkarte L_DEN (Tag-Abend-Nacht-Index) Straßen-/U-Bahnverkehr 2017 des Umweltatlas weist dementsprechend keine Lärmentwicklungen über 55 dB(A) hinaus aus.

Der Kleingartenstandort dient der Naherholung und gärtnerischen Tätigkeit. Damit die Naherholungsfunktion gewährleistet werden kann, sollte dafür Sorge getragen werden, dass die Anlage öffentlich zugänglich bleibt.

Schutzgut Flora, Fauna, biologische Vielfalt, Artenschutz und Biotopschutz

Da der Bebauungsplan selbst keine konkreten baulichen Vorhaben vorbereitet, ist die biologische Vielfalt und gleichfalls der Arten- und Biotopschutz durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung wird die Inanspruchnahme bislang unbeeinträchtigter Lebensräume vermieden; die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird insofern nicht tangiert als hier vorliegend lediglich eine bestehende Nutzung in Art und Umfang gesichert wird. Gemäß § 1a Abs. 3, Satz 5 BauGB ist dementsprechend ein Ausgleich nicht erforderlich, weil und soweit vorliegend Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im gleichen Umfang zulässig waren bzw. erfolgt sind.

Darüber hinaus befindet sich der Geltungsbereich in keinem Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gem. Artikel 4 Abs. 2 Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL).

Schutzgut Boden

Der Boden der Kleingartenanlage besteht hauptsächlich aus Feinsand und mittellehmigen Sand.

Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein höherer Versiegelungsgrad vorzufinden, als im Kleingartenschutzgesetz ausgewiesen wird. Die Größe der Lauben auf dem gesamten Gebiet betragen mehr als 24 m². Mit dem Bebauungsplan 10-112 wird für zukünftige Errichtungen von baulichen Anlagen innerhalb des Plangebiets entsprechend der textlichen Festsetzung 1 sichergestellt, dass der zulässige Umfang tendenziell eher minimiert wird, jedenfalls aber hinsichtlich des Umfangs kein zusätzlicher Eingriff in den Boden stattfindet. Somit wird der Versiegelungsgrad auf der Grünfläche nicht erhöht.

Schutzgut Fläche

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes 10-112 wird die Maximalgröße eines Kleingartens entsprechend des § 3 BKleingG auf 400 m² festgelegt, um zukünftig eine sparsame und zweckorientierte Nutzung der Flächen zu gewährleisten.

Schutzgut Wasser

Die Kleingartenanlage befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA. Westlich der Kolonie beginnt die Trinkwasserschutzzone II.

Da keine Eingriffe vorbereitet werden, besteht auch für das Schutzgut Wasser keine Relevanz.

Schutzgut Klima und Luft

Die Klimaanalysekarte 2015 (Umweltatlas) des Klimamodells Berlin weist das Gebiet als bebauten Gebiet mit klimarelevanter Funktion aus. Die stadtklimatischen Eigenschaften des Geltungsbereiches werden durch die Festsetzung gesichert.

Schutzgut Wald

Die im angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Kaulsdorfer Seen befindlichen Waldflächen werden durch die Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild und Erholungswert

Durch die Sicherung der Kleingartenanlage bleiben Landschaftscharakter und –bild sowie der Erholungswert erhalten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind von dem Bebauungsplan nicht betroffen.

Spezielle plangebietsbezogene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bleiben, sofern vorhanden, bestehen.

Abschließend lässt sich festhalten, dass durch die Festsetzung des Bebauungsplans 10-112 keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden nicht berührt.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Der Bebauungsplan 10-112 KGA „Werbellinbecken“ berührt nicht die Belange der Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten, Wohnnutzungen und gewerblicher Nutzungen. Das Plangebiet ist laut dem StEP Wohnen 2030 nicht als Wohnbaufläche vorgesehen. Laut Kleingartenentwicklungsplan soll die Anlage langfristig erhalten bleiben.

Die Innenentwicklung in Berlin wird zum größten Teil mittels Geschosswohnungsbau realisiert, einer Wohnform bei der dem einzelnen Bewohner nur ein geringer Anteil an Grünfläche zur Verfügung steht. Aus diesem Grund ist es im Hinblick auf eine zunehmende Verdichtung der Siedlungsgebiete notwendig, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Grünflächen besonders zu schützen. Kleingärten erfüllen als Teil des Grünflächensystems wichtige Ausgleichs- und Erholungsfunktionen.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans 10-112 ist keine Belastung durch zusätzlichen Verkehr zu erwarten.

3. Auswirkungen auf die Haushalts-, Finanz- und Investitionsplanung

Ein Erwerb von Grundstücken durch das Land Berlin zur Realisierung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich, da die Fläche bereits in Landesbesitz ist. Durch die planerische Fortführung und Festlegung der bestehenden Nutzung (Kleingarten) entstehen entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- und Investitionsplanung des Landes Berlin.

III. Verfahren

1. Anwendbarkeit des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB

Mit dem Bebauungsplanverfahren 10-112 wird die vorhandene Nutzung der Grünfläche im Geltungsbereich durch die festzusetzende Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ langfristig gesichert. Das Plangebiet ist im Zusammenhang des bebauten Ortsteils der Großsiedlung Mahlsdorf i.S. des § 34 BauGB begriffen. Zum Erhalt eines städtebaulich und naturräumlich hohen Qualitätsstandards soll die öffentlich zugängliche Anlage als Dauerkleingarten festgesetzt werden und damit als Naherholungsraum mit gärtnerischer Funktion erlebbar bleiben. Die Fläche mit der geringen Größe von 14.072 m² wird im Verlaufe des Verfahrens nicht in ein Baugebiet umgewandelt, sondern in seinem Bestand gesichert. Die nutzungsbedingten Eigenschaften der im Geltungsbereich befindlichen Grünflächen und die Eigenart der näheren Umgebung bleiben somit erhalten.

Die rechtlichen Voraussetzungen zur Zulässigkeit der Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 BauGB werden durch den Bebauungsplan 10-112 erfüllt:

„Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt oder wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert [...] kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen
[...]" [vgl. § 13 Abs. 1 BauGB]

Folglich kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt werden und § 13 Abs. 3 BauGB kommt zum Tragen. Entsprechend § 13 Abs.3 BauGB kann unter anderem von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden.

2. Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AG BauGB

Mit Schreiben vom 22.01.2020 wurden die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg gemäß § 5 AG BauGB i.V.m. Artikel 13 Abs. 2 Landesplanungsvertrag über die Absicht der Aufstellung des Bebauungsplans 10-112 mit dem Ziel der planungsrechtlichen Sicherung der KGA „Werbellinbecken“ als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Private Dauerkleingärten“ informiert.

Im Ergebnis der Beteiligung der genannten Stellen zur Mitteilung der Planungsabsicht gem. § 5 AG BauGB wurde mitgeteilt, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen teilte mit, dass das Bebauungsplanverfahren dringende Gesamtinteressen Berlins nach § 7 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 AG BauGB nicht berührt. Somit wird das Verfahren nach § 6 Abs. 1 und 3 AG BauGB durchgeführt.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass die Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch mit den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

IV. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist

Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist

Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 3. März 2020 (ABl. S. 1683)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG BauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 6. Dezember 2017 (GVBl.S.664) geändert worden ist

Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 (ABl. S. 1314)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)