

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 19.08.2021

1. Gegenstand der Vorlage: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-109 für das Gelände der Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Kaulsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 13.07.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1413/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigefügt.

Dagmar Pohle
Bezirksbürgermeisterin

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1413/V**

- A. Gegenstand der Vorlage:** Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanverfahrens 10-109 für das Gelände der Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf von Berlin, Ortsteil Kaulsdorf
- B. Berichterstatterin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Anlage 1) zuzustimmen.
 2. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Anlage 1) zuzustimmen.
 3. 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, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
§ 15, § 36 Abs. 2 Buchstabe b, f und Abs. 3 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)
- F. Haushaltsmäßige Auswirkungen:** keine
- G. Zielgruppenrelevante Auswirkungen:** keine

Juliane Witt
Bezirksstadträtin für Weiterbildung,
Kultur, Soziales und Facility Management

Anlagen

D. Begründung:

1. Verfahrenszusammenfassung

Das Bezirksamt beschloss am 3. September 2019 mit der BA-Vorlage Nr. 0735/V die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-109. Zielstellungen des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ planungsrechtlich zu sichern.

Am 21.05.2019 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. IIC und die Gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg. Diese äußerten sich mit Schreiben vom 20.06.2019 und 24.04.2019. Sie teilten mit, dass das Bebauungsplanverfahren keine dringenden Gesamtinteressen Berlins berührt und keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung bestehen.

Durch die Abt. IB wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelbar ist, da für den gesamten Geltungsbereich Grünfläche (Kleingarten) dargestellt ist.

2. Planungsinhalt

Durch den Bebauungsplan 10-109 wird die Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dauerhaft planungsrechtlich gesichert. Mit der steigenden Einwohnerzahl und dem wachsenden Bedarf an Wohnbauland steigt auch der Druck auf die vorhandenen Grünflächen. Aus diesem Grund ist es notwendig, im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung innerstädtische Grünflächen besonders zu schützen. Die Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“ ist neben ihrer sozialen Bedeutung aufgrund ihrer Größe und unmittelbaren Lage ein wesentlicher Bestandteil des Grünflächensystems in Marzahn-Hellersdorf und erfüllt wichtige bioklimatische Funktionen im Übergang zwischen Siedlungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet „Kaulsdorfer Seen“.

3. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

3.1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 10.05.2021 bis einschließlich 21.05.2021 durchgeführt. Mit Veröffentlichung in der „Berliner Zeitung“ vom 08.05.2021 wurden die Bürgerinnen und Bürger aufgefordert, Anregungen während der Auslegungsfrist vorzubringen. Gleichzeitig bestand die Möglichkeit, sich über das Internet zu informieren.

Neben der üblichen Präsentation der Planung in den Räumen des Fachbereichs Stadtplanung waren die Unterlagen in dieser Zeit durch Veröffentlichung im Internet einsehbar. Zusätzlich erfolgte eine Verknüpfung mit der zentralen Beteiligungsplattform „Mein.Berlin“. Aufgrund der Pandemielage war es jedoch lediglich mit vereinbartem Termin möglich, vor Ort Einsicht zu nehmen. Infolgedessen wurden die Stellungnahmen bis auf eine Ausnahme ausschließlich elektronisch eingereicht.

Es gingen insgesamt 68 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Diese umfassen mit 66 hauptsächlich die Stellungnahmen der Pächterinnen und Pächter sowie Besucherinnen und Besucher der Kleingartenanlage „Kaulsdorfer Busch“. Darin wird

ausnahmslos die Zustimmung zur vorliegenden planungsrechtlichen Sicherung und langfristigen Erhaltung der Kleingartenanlage geäußert. Mit Nachdruck wird deutlich gemacht, dass die Menschen auf diese Form der Naherholung mit ihren wichtigen sozialen und ökologischen Aspekten nicht verzichten wollen. Auch die klimatische Wertigkeit der Anlage wurde in vielen Stellungnahmen hervorgehoben.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger drückte in seiner Stellungnahme seine Verunsicherung über das ihm nicht ersichtliche Ausmaß der Bebauung aus und wandte sich des Weiteren gegen ein Mehr an Vernichtung von Lebensräumen, insbesondere von Störchen und gegen die Corona Pandemie.

Kenntnisnahme: Keine Relevanz für die Planung.

Klarstellend wird hier darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan für die bestehende Kleingartenanlage eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ festsetzt. In einer Kleingartenanlage sind laut Bundeskleingartengesetz lediglich Lauben mit einer Grundfläche von 24 m² sowie ein Vereinsheim zulässig. Dieses bereits heute (nur) zulässige Nutzungsmaß soll im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Bebauung der Fläche ist somit nur sehr gering. Von einer Zerstörung von Lebensräumen ist somit nicht auszugehen, da der überwiegende Teil der Fläche begrünt ist und bleiben muss.

Die Berliner Landesarbeitsgemeinschaft Naturschutz e.V. (BLN) begrüßte es in ihrer Stellungnahme, dass der Bezirk Marzahn-Hellersdorf auf die zunehmende Flächenkonkurrenz innerhalb Berlins reagiert und mit dieser Planung einen Beitrag zum Schutz von Grünflächen im Bezirk und somit auch zum Grünflächenerhalt für die ganze Stadt leistet.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

3.2. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 30.06.2020 wurden alle Träger öffentlicher Belange, welche generell bei Bebauungsplanverfahren zu beteiligen sind, aufgefordert, sich innerhalb eines Monats nach Zugang des Schreibens zu den im Internet eingestellten Planungsinhalten zu äußern.

Von den beteiligten Trägern und Behörden gingen 13 Stellungnahmen ein.

Folgende Träger hatten keine Bedenken und äußerten keine weiteren Hinweise:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung III (Klimaschutz, Naturschutz und Stadtgrün)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V (Tiefbau)
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr)
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe
- Senatsverwaltung für Finanzen
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) - keine Anlagen vorhanden
- Berliner Verkehrsbetriebe
- Berliner Stadtreinigung
- Vattenfall
- 50Hertz Transmission GmbH

- Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit (LAGeSI)

Die Berliner Wasserbetriebe und die Netzwerkgesellschaft Berlin Brandenburg und Vattenfall gaben Hinweise zu ihren im Plangebiet vorhandenen Anlagen sowie Richtlinien in Bezug auf die Überbauung ihrer Anlagen und die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Die Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Der Neubau öffentlicher Ver- und Versorgungsanlagen für die Erschließung der Kleingartenanlage sind nicht geplant.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Begründungstext übernommen.

Zusätzlich wiesen die **Berliner Wasserbetriebe** auf das sich an der östlichen Geltungsbereichsgrenze befindliche Betriebsgrundstück der BWB (Wasserwerk Kaulsdorf) hin. Des Weiteren liegt im Weg, welcher von der Eschenstraße zum Wasserwerk führt, eine DN 550 Trinkwasserhauptleitung im Schutzrohr DN 700. Der Weg ist Teil des Betriebsgrundstücks der BWB. Im Geltungsbereich zwischen der Mieltschiner Straße und dem BWB-Grundstück liegen eine Abwasserdruckrohrleitung DN 100 und eine Trinkwasserhauptleitung DN 800. Diese Anlagen sind leitungsrechtlich gesichert. Im Bereich Heerstraße/Eschenstraße liegen im nicht öffentlichen Straßenland ein Schmutzwasserkanal VT 1000 sowie eine Trinkwasserhauptleitung DN 500. Die Anlagen müssen noch leitungsrechtlich gesichert werden. Dies wird gerade bei den BWB bearbeitet.

Anlagen im Eigentum der BWB/des Landes Berlin, welche sich nicht im öffentlich gewidmeten Straßenland (Eigentümer Land Berlin/Fachvermögen Tiefbauamt) befinden, sind dinglich zu sichern. Im Grundbuch ist zugunsten der BWB eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) einzutragen. Die Anlagen sowie der dazugehörige Arbeitsschutzstreifen dürfen nicht bebaut, nicht überlagert und - mit Ausnahme bereits vorhandener gärtnerischer Anlagen - nicht mit Tiefwurzeln bepflanzt werden.

Dieses Gelände muss für die Beauftragten der BWB auch mit Fahrzeugen bis zu 260 kN stets zugänglich bleiben. Zu diesem Zweck muss eine für Betriebsfahrzeuge (Lkw) befahrbare Wegebefestigung – soweit vorhanden – erhalten bleiben.

Das Gelände liegt in der Wasserschutzzone III B der Wasserwerke Wuhlheide/Kaulsdorf. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/ Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 § 7 „Schutz der Zone III B“ müssen eingehalten werden. Das Merkblatt zum Verhalten in Wasserschutzgebieten ist zu beachten.

Insbesondere muss darauf geachtet werden, dass:

- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie mit Stoffen, welche wassergefährdende Stoffe enthalten (wie z.B. Heizöl) verboten ist, sofern nicht ein Versickern durch ausreichend große Auffangbehälter sicher verhindert wird.
- Stellflächen für Kraftfahrzeuge wasserundurchlässig hergestellt werden.
- Bohrungen und sonstige Maßnahmen zur Erschließung von Grundwasser, sofern diese nicht ... der Gartenbewässerung dienen, verboten sind.
- das Instandsetzen, Warten und Reinigen von Kraftfahrzeugen oder Maschinen auf wasserdurchlässigen Flächen, insbesondere das Wagenwaschen und das Vornehmen von Ölwechsel, verboten ist.
- das Verwenden und ungeschützte Lagern von Pflanzenschutz- und Schädlingsbekämpfungsmitteln im Freien verboten ist.
- das Aufbringen oder Ablagern von Rückständen aus Chemie- und Humustoiletten verboten ist.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. II D 1 muss mit einbezogen werden.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung - nachrichtliche Übernahme

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Begründungstext übernommen.

Die Wasserschutzzone und die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung werden in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme und als textliche Hinweise in den Umweltbericht übernommen.

Der zum Betriebsgelände des Wasserwerks Kaulsdorf gehörende Weg (Flurstück 1406/36) wird nicht als Grünfläche festgesetzt. Im weiteren Verfahren wird eine Festsetzung als Private Verkehrsfläche oder als Ver- und Entsorgungsfläche geprüft.

Die sich im Geltungsbereich befindlichen Hauptleitungen werden als Warnhinweis samt Schutzstreifen nachrichtlich dargestellt und ein Geh-, Fahr-, Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger wird festgesetzt.

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

Kleingärten auf landeseigenen Flächen sind durch das Bundeskleingartengesetz geschützt und bedürfen keines zusätzlichen bauleitplanerischen Schutzes. Für einen Bebauungsplan besteht somit kein Planungserfordernis. Der Verwaltungsaufwand ist angesichts des dringenden Wohnungsbaubedarfs und den damit verbundenen Planungsaufgaben nicht vertretbar. Gegen eine pauschale Festsetzung von Kleingärten spricht weiterhin die Einschränkung stadtplanerischer Möglichkeiten sowohl innerhalb von Bauflächendarstellungen wie auch in Grünflächen vor allem im Hinblick auf die Sicherung öffentlicher Infrastruktur. Gemäß Entwicklungsgrundsatz 6 können aus Grünflächen in besonders begründeten Einzelfällen auch Flächen für den Gemeinbedarf entwickelt werden. Dies betrifft auch begründete Grenzkorrekturen. Diese Optionen dürfen für die Daseinsvorsorge und eine zukünftige Bedarfsdeckung nicht ausgeschlossen werden. Eine planungsrechtliche Sicherung kann nur im Einzelfall in Betracht gezogen werden, wenn damit Anforderungen an zukunftsfähige Kleingärten wie die Öffnung für die Allgemeinheit, neue Formen des urbanen Gärtnerns, aus stadtplanerischen Gründen erreicht werden sollen.

Aufgrund der dynamischen Wachstumsentwicklung der Stadt könnte es wahrscheinlich werden, dass zumindest ein Teil dieser Fläche künftig für Wohnungsbau oder für soziale Infrastruktur benötigt wird. Eine mittels B-Plan dauerhafte Festsetzung als Kleingartenfläche könnte sich daher mittelfristig als Planungsfehler herausstellen.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Begründungstext übernommen.

Im Ergebnis der Überprüfung der Erforderlichkeit der planungsrechtlichen Sicherung der Kleingartenanlage Kaulsdorfer Busch wird festgestellt, dass diese gerade erforderlich ist im Sinne der Anforderung der Senatsverwaltung zur Öffnung der Kleingartenanlage. Mit der geplanten Öffnung wird den Anforderungen an eine zukunftsfähige Kleingartenanlage Rechnung getragen. Durch die Öffnung der Kleingartenanlage und deren Einbeziehung in ein bezirkliches Wegenetz kann darüber hinaus ein Beitrag geleistet werden, um die

defizitäre Versorgung mit siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen im gesamten Bezirk zu reduzieren.

Neben der Kleingartenanlage wird durch den Bebauungsplan ein in der Anlage vorhandener Lehrpfad und weitere Wegeverbindungen als öffentliche Durchwegungen gesichert. Diese werden Teil eines Wegesystems, welches die Kleingartenanlage mit anderen Grünflächen und Kleingartenanlagen rund um die Kaulsdorfer Seen verbinden soll. Auf diesem grünen Wander- und Spazierweg können die Bürgerinnen und Bürger den Bezirk und seine Erholungsflächen zu Fuß erleben. Er wird somit ein weiterer Bestandteil des Grünflächensystem Berlins. Des Weiteren wird die Sicherung eines Spielplatzes und eventuell eines Lehrgartens als öffentliche Nutzung geprüft. Somit würden durch den Bebauungsplan auch eine Integration von öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten und die Öffnung für die Allgemeinheit gesichert.

Aufgrund der Lage der Kleingartenanlage im Außenbereich und in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Kaulsdorfer Seen und dem Landschaftsschutzgebiet soll eine planungsrechtliche Sicherung von Wohnbauflächen ausgeschlossen werden. In Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan sieht der Bezirk hier die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage vor. Die Erforderlichkeit der Schaffung von dringend benötigten Wohnraum in der wachsenden Stadt Berlin ist unstrittig. Der Bezirk verfügt über ausreichend Potential zur Errichtung von Wohnungen.

Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Abt. I Ref. C13**, wies auf folgendes hin:

Auch wenn nach der strategischen Lärmkarte von 2017 abzuschätzen ist, dass in dem Plangebiet keine besondere Lärmbelastung vorliegt, sollte eine kurze Einordnung der vorliegenden Pegel unter Bezugnahme der Orientierungswerte vom Beiblatt der DIN 18005-1 erfolgen.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Begründungstext übernommen.

Das Landesdenkmalamt gab folgenden Hinweis:

Die Planung berührt Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege. Unmittelbar an das Plangebiet östlich angrenzend befindet sich die Gesamtanlage des Wasserwerks Kaulsdorf (Nr. 09045331).

Es bestehen keine grundsätzlichen denkmalfachlichen Bedenken gegen die beabsichtigte planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich zudem eine archäologische Fundstelle der Vor- und Frühgeschichte. Wir bitten Sie, diesen Hinweis in die Begründung des Bebauungsplans aufzunehmen. Sollten hier Bodeneingriffe auch im Rahmen von Naturschutzmaßnahmen vorgenommen werden, ist unverzüglich das Landesdenkmalamt sowie die bezirkliche Untere Denkmalschutzbehörde davon zu unterrichten, um rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können.

Kenntnisnahme/Berücksichtigung

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Begründungstext übernommen.

4. Fazit

Die Planung wurde von den Bürgerinnen und Bürgern, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange begrüßt.

Es ergingen wichtige Hinweise zu den Themen Erschließung, Wasserschutz, Erfordernis der Planung, Denkmalschutz und Lärmschutz. Diese Themen werden im weiteren Verfahren nochmals vertieft behandelt und die Hinweise werden in die Planung übernommen.

Die Planungsziele für die Kleingartenanlage werden beibehalten und im Rahmen der Entwurfserarbeitung konkretisiert.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für das Plangebiet ein Umweltbericht zu erarbeiten.

