

Vorlage zur Kenntnisnahme

für die Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung am 16.09.2021

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 10-111 für das Gelände der Kleingartenanlage „Kressenweg“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf

2. Die BVV wird um Kenntnisnahme gebeten:

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat in seiner Sitzung am 14.09.2021 beschlossen, die BA-Vorlage Nr. 1460/V der BVV zur Kenntnisnahme vorzulegen.

Die Vorlage ist als Anlage beigelegt.

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

Anlage

**Vorlage für das Bezirksamt
- zur Beschlussfassung -
Nr. 1460/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 10-111 für das Gelände der Kleingartenanlage „Kressenweg“ im Bezirk Marzahn-Hellersdorf, Ortsteil Mahlsdorf
- B. Berichterstatlerin:** Bezirksbürgermeisterin Frau Pohle
- C.1 Beschlussentwurf:** Das Bezirksamt beschließt:
1. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (Anlage 1) zuzustimmen.
 2. der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (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, 4 Abs. 1 BauGB und 3 Abs. 1 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

D. Begründung

1. Verfahrenszusammenfassung

Das Bezirksamt beschloss am 19. Mai 2020 mit der Vorlage Nr. 0977/V die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-111. Zielstellungen des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenanlage „Kressenweg“ planungsrechtlich zu sichern.

Am 21.01.2020 erfolgte die Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. II C und die gemeinsame Landesplanung Berlin-Brandenburg. Diese äußerten sich mit den Schreiben vom 12.02.2020. Sie teilten mit, dass durch das Bebauungsplanverfahren keine dringende Gesamtinteressen Berlins berührt sind und keine Widersprüche zu den Zielen der Raumordnung bestehen.

Durch die Abt. I B wurde mitgeteilt, dass der Bebauungsplan gemäß Entwicklungssatz 1 aus dem FNP entwickelbar ist.

2. Planungsinhalt

Durch den Bebauungsplan 10-111 wird die Kleingartenanlage „Kressenweg“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private 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 „Kressenweg“, welche in Verbindung zu übergeordneten Grün- und Landschaftsräumen liegt, erfüllt vielfältige positive Funktionen für die Erholung, für den Biotop- und Artenschutz, für den Naturhaushalt und für das Landschaftsbild.

3. 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 14 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. Diese umfassen hauptsächlich die Stellungnahmen der Pächterinnen und Pächter sowie Besucherinnen und

Besucher der Kleingartenanlage „Kressenweg“. Darin wird ausnahmslos die Zustimmung zur vorliegenden planungsrechtlichen Sicherung und langfristigen Erhaltung der Kleingartenanlage geäußert. Die Schaffung einer für die Öffentlichkeit zugängliche Durchwegung wird ausdrücklich begrüßt. 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 grundsätzliche Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger drückte in seiner Stellungnahme seine Verunsicherung über das Ausmaß der Bebauung aus und wandte sich des Weiteren gegen ein Mehr an Vernichtung von Lebensräumen, insbesondere von Störchen, und sprach sich gegen Umweltschäden und Pandemien aus.

Kenntnisnahme: keine Relevanz für das weitere Verfahren

Der Bürger schickte als Anhang zu seiner Stellungnahme einen Zeitungsartikel über die schrumpfenden Lebensräume der Störche in Deutschland. Innerhalb des Plangebiets leben nach derzeitigem Kenntnisstand keine Störche. Der Bebauungsplan setzt für die bestehende Kleingartenanlage eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Dauerkleingärten“ fest. In einer Kleingartenanlage sind laut Bundeskleingartengesetz lediglich Lauben mit einer Grundfläche von 24 m² sowie ein Vereinsheim zulässig. Dieses geringe zulässige Nutzungsmaß, welches ausschließlich die geplante Nutzung absichert, soll im Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Bebauung der Fläche ist sehr gering und fällt im Verhältnis zum umliegenden Wohngebiet geringer aus. Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) sieht eine Parzellengröße von nicht mehr als 400 m² vor. Parzellen die diese Größe überschreiten, sind dennoch zulässig. Der Bebauungsplan schafft keine Voraussetzungen für Baumaßnahmen, die nicht bereits derzeitig zulässig sind und somit wird kein neues Baurecht erzeugt. Von einer Zerstörung von Lebensräumen ist somit nicht auszugehen und wäre spekulativ, da der überwiegende Teil der Fläche begrünt ist und bleiben muss. Etwaige Maßnahmen würden durch den Verein oder Bezirksverband vorbereitet und im Rahmen von Genehmigungsanträgen auf Zulässigkeit geprüft werden.

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. Besonders wird die Sicherung kleiner Anlagen unter 3 ha wie „Kressenweg“ begrüßt, da diese im FNP nicht als Grünflächen ausgewiesen sind.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

Ein Bürger wies darauf hin, dass zu Gunsten einer öffentlichen Durchwegung die Zugangstore zu erneuern wären. Separate Zugänge für Mensch (selbstschließend) und Fahrzeug (verschießbar) kämen der Sicherheit (vor Wildtieren und Diebstahl) zu Gute.

Nicht Gegenstand des Bebauungsplans: Die Aufwertung der baulichen Nebenanlagen in und um die Kleingartenanlage herum ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Mit Schreiben vom 07.05.2020 wurden alle generellen Träger öffentlicher Belange aufgefordert, sich vom 10.05.2021 bis einschließlich zum 11.06.2021 zu den im Internet eingestellten Planungsinhalten zu äußern.

Von beteiligten Trägern und Behörden gingen 16 Stellungnahmen ein.

Folgende Träger hatten keine Bedenken und äußerten keine weiteren Hinweise:

- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. V (Tiefbau),
- Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Referat Immissionsschutz - Lärminderungsplanung I C 31,
- Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe IV A 1 Sch – Liegenschaften, Zukunftsorte,
- Senatsverwaltung für Finanzen,
- Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit Berlin – LAGetSi,
- IT-Dienstleistungszentrum Berlin (ITDZ) - keine Anlagen vorhanden,
- Berliner Verkehrsbetriebe,
- Berliner Stadtreinigung,
- Berliner Feuerwehr,
- Vattenfall Wärme Berlin AG.

Die Berliner Wasserbetriebe und Vattenfall Europe Business Services GmbH

gaben Hinweise zu ihren im Plangebiet vorhandenen Anlagen sowie Richtlinien in Bezug auf die Überbauung ihrer Anlagen und die erforderlichen Abstimmungen im Rahmen konkreter Baumaßnahmen. Die Anlagen stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Der Neubau öffentlicher Ver- und Entsorgungsanlagen für die Erschließung der Kleingartenanlage ist nicht geplant.

Kenntnisnahme / Berücksichtigung:

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

Weiter wiesen **Die Berliner Wasserbetriebe** darauf hin, dass das Gelände in der Schutzzone III A des Wasserwerkes Kaulsdorf liegt. Die Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999, § 8 Schutz der Zone III A sowie das Merkblatt „Verhalten in Wasserschutzgebieten“ sind einzuhalten.

Abwägung / Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht und die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme erfolgt ebenfalls. In der Wasserschutzzone III A ist das Neuanlegen oder Erweitern von Kleingartenanlagen verboten.¹ Die bestehende Nutzung der KGA kann weiter betrieben werden, da alle Verbotstatbestände gem. § 8 Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf ausgeschlossen werden können.

Das Landesdenkmalamt Berlin wies darauf hin, dass sich in der Umgebung des Plangebiets zahlreiche archäologische Fundstellen befinden. Alle Bodeneingriffe sind frühestmöglich der zuständigen bezirklichen Unteren Denkmalschutzbehörde mitzuteilen, um im Einvernehmen

¹ vgl. § 8 Abs. 1 Nr. 8 Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Wasserwerke Wuhlheide und Kaulsdorf (Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf) vom 11. Oktober 1999

mit dem Landesdenkmalamt Berlin als zuständige Fachbehörde rechtzeitig bodendenkmalpflegerische Interessen zu prüfen und entscheiden zu können. Weitere Belange von Denkmalschutz und Denkmalpflege werden durch die Planung nicht berührt.

Abwägung / Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wies darauf hin, dass sofern eine Höhe von 113,9 m über NHN von den Bauwerken nicht durchdrungen wird, nicht von einer Beeinträchtigung von Belangen der Landesverteidigung auszugehen ist.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Kenntnisnahme/ keine Auswirkung auf den Bebauungsplan: Es sind keine solchen Baumaßnahmen auf der Grundlage des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten. Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen lässt sich aus dem BKleingG ableiten. Des Weiteren liegt die Geländehöhe bei etwa 40 m über NHN, eine Anlage müsste also 74 m hoch sein, um die genannte Höhe von 113,9 m ü. NHN zu überschreiten. Dies wäre im als auch um den Geltungsbereich herum (nach § 34 BauGB) unzulässig sowie nicht gebietsverträglich. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abteilung IV B (Planung und Gestaltung von Straßen und Plätzen, Radverkehr, Fußverkehr) hat zu dem Planentwurf keine verkehrsplanerischen Bedenken geäußert.

Sie wies jedoch darauf hin, dass die aktuellste Fassung der Karte zum übergeordneten Straßennetz den Bestand für 2017 und die Planung bis 2025 darstellt und nicht wie in der Begründung (3.3.2) beschrieben „Bestand 2015“ bzw. „Planung 2030“.

Zu dem Abschnitt 2.5 „Erschließung“ solle die Nachtbusverbindung an der Haltestelle Ledebourstraße hinzugefügt und angemerkt werden, dass der Toleranzbereich von 500 m gemäß den Erschließungsstandards des aktuellen Nahverkehrsplans überschritten wird.

Redaktionell ist das Wort „Tram“ durch „Straßenbahn“ zu ersetzen.

Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

Weiter wird darauf hingewiesen, dass trotz der unmittelbaren Erschließung und einer vorhandenen Nord-Süd-Durchwegung eine weitere Wegeverbindung („Ost-West-Verbindung“) innerhalb der Anlage den angestrebten Rundweg der umliegenden Grünräume aufwerten würde. Hingewiesen wurde dabei auch auf die Spazierwege westlich des Kressenwegs. Bezug genommen wird dabei auf § 50 Abs. 4 und § 52 Abs. 6 MobG BE wonach die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen (Blockdurchwegungen) bei allen Planungen und Verfahren der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, dem Hinweis wird jedoch nicht gefolgt:

Die KGA „Kressenweg“ wird 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. Somit wird durch den Bebauungsplan auch eine Integration von öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten und die Öffnung für die Allgemeinheit gesichert.

Die Kleingartenanlage „Kressenweg“ hat eine geringe Größe von 1,2 ha. Eine weitere Wegschneise wäre nur durch den Rückbau von Lauben umsetzbar und stellt sich im Hinblick auf den geringen Umfang der Anlage als unnötig und gegenüber den Pächtern als unverhältnismäßig dar. Die Spazierwege auf den Grünanlagen des Landschaftsschutzgebiets

der Kaulsdorfer Seen enden auf der Höhe der Goldregenstraße, am nördlichen Ende der KGA. Im Sinne des angestrebten Rundweges ist ein Anschluss des Spazierweges über das Plangebiet mit der Nord-Süd-Durchwegung bereits gegeben.

Weiter seien unabhängig von der Durchwegbarkeit die Wege innerhalb des Plangebiets textlich und graphisch festzusetzen. Sollte die Fläche als Verkehrsfläche festgesetzt werden, so sind die Ausführungen der dann gültigen Ausführungsvorschriften zu § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) zu beachten und die geforderten Breiten einzuhalten. Sollte der Weg nach dem Grünanlagengesetz gewidmet sein, so ist die AV Geh- und Radwege nicht verbindlich anzuwenden, kann aber dennoch eine Orientierung für die Breite sowie Ausgestaltung des Weges bieten.

Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Begründungstext und Planzeichnung übertragen:

Um der naturbelassenen Nutzung der Kleingartenanlage Rechnung zu tragen, wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Durchwegung entsprechend dem Grünanlagengesetz gewidmet werden soll. Eine Befestigung wie bei einem öffentlichen Gehweg (vgl. II (2) AV Geh- und Radwege) entfällt hierbei. Gemäß Verwaltungsvorschrift über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken – Berlin dürfen „Wege [...] nur mit wassergebundenen Decken, Schotterrasen oder Rasengitterplatten mit einer insgesamt höchstens 1,20 m breiten Kunst- oder Natursteinbefestigung angelegt werden.“²

Die Breiten werden entlang des gesamten Weges entsprechend der AV Geh- und Radwege eingehalten.

Die **Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Abt. II D (Wasserbehörde)** nahm für das Referat II B (Wasserwirtschaft), Referat II C (Bodenschutz) und die Wasserbehörde des Landes Berlin (Referat II D – Gewässerschutz) Stellung.

Sie äußerte keine grundlegenden Bedenken, gab jedoch folgende Hinweise:

Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiet

In den Planunterlagen fehlt die Benennung des Wasserschutzgebietes mit dazugehöriger Verordnung sowohl in der Begründung als auch in der Planzeichnung (nachrichtliche Übernahme). Die Planunterlagen sind entsprechend den v.g. Ausführungen anzupassen. Zur diesbezüglichen Ergänzung wurde folgender Vorschlag formuliert:

„Der Geltungsbereich liegt gemäß Wasserschutzgebietsverordnung Wuhlheide/Kaulsdorf vom 11. Oktober 1999 (GVBl S. 567) in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Kaulsdorf.“

Kenntnisnahme / Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wird in den Umweltbericht und in die Begründung aufgenommen. Die Aufnahme in die Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme erfolgt ebenfalls.

Weiterhin wird angeregt, folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen:

„Grundsätzlich ist bei jeglichen Maßnahmen mit besonderer, über das übliche Maß hinausgehender Sorgfalt vorzugehen, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.“

² Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken, vom 15. Dezember 2009, II. Nr.7

Dem Hinweis wird gefolgt und die Formulierung in den Umweltbericht übertragen. Um die ökologische Bedeutung der Plangebiets zu verdeutlichen wird der Hinweis in den Umweltbericht übernommen. Obwohl der Bebauungsplan kein neues Baurecht schafft oder Baumaßnahmen angestrebt werden, ist dieser Hinweis bei zukünftigen Maßnahmen gemäß BKleingG innerhalb des Plangebiets zu beachten.

Wasserwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Abteilung II D wies darauf hin, dass zurzeit kein Anschluss des Plangebiets an die Regenwasserkanalisation, jedoch im Umfeld des Plangebiets mehrere kleinere Stillgewässer bestünden.

Es sei zu beachten, dass nach wesentlichen baulichen oder Nutzungsänderungen im Plangebiet die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) [1] einzuhalten sind.

Kenntnisnahme / Berücksichtigung: Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und in den Begründungstext übernommen.

Die Belange des Bodenschutzes liegen in der Zuständigkeit des bezirklichen Umweltamtes Marzahn-Hellersdorf.

4. Fazit

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

Die Senatsverwaltung nahm die geplante Eingliederung der Kleingartenanlage in eine übergeordnete Wegeverbindung positiv auf.

Es ergingen wichtige Hinweise zu den Themen Erschließung, Wasserschutz und Denkmalschutz. 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 und die Beteiligung nach § 3 Abs.2 BauGB und §4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

