

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 10-112 für das Gelände der Kleingartenanlage „Werbellenbecken“ 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. 1462/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. 1462/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 10-112 für das Gelände der Kleingartenanlage „Werbellinbecken“ 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. 0978/V die Aufstellung des Bebauungsplanes 10-112. Zielstellungen des Bebauungsplanes ist es, die Kleingartenanlage „Werbellinbecken“ 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 dringenden 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 10-112 wird die Kleingartenanlage „Werbellinbecken“ 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 „Werbellinbecken“, 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.

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 3 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern ein. 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 den 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. Es werden keine Voraussetzungen für Baumaßnahmen, die nicht bereits nach geltendem Recht zulässig wären, geschaffen 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 „Werbellenbecken“ begrüßt, da diese im FNP nicht als Grünflächen ausgewiesen werden.

Kenntnisnahme: Die Zustimmung zur Planung wird zur Kenntnis genommen.

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. **Die Hinweise werden 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 derzeit 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 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.

Die Hinweise werden in den Begründungstext übernommen.

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: Es sind keine Baumaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erwarten, die diese Höhe überschreiten. 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.

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

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 Erich-Baron-Weg hinzugefügt und angemerkt werden, dass der Toleranzbereich von 500 m gemäß den Erschließungsstandards des aktuellen Nahverkehrsplans überschritten wird. Des Weiteren wird angemerkt, dass der Bahnhof S-Köpenick in etwa gleicher Entfernung wie der Bahnhof S-Mahlsdorf vom Plangebiet gelegen ist. Neben der bestehenden Erschließung zum S-Bahn-Verkehr werden dort auch künftig Regionalzüge halten.

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

Es erfolgt eine Klarstellung und die Hinweise werden entsprechend in die Begründung übernommen.

Belange des Fußverkehrs

Laut Stellungnahme der SenUVK, IVB, grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans 10-112 neben der Werbellinstraße und der Pariser Straße, an die Grenz- sowie Parkstraße.

Kenntnisnahme, Abwägung: Der Hinweis wird nicht in die Begründung übernommen, da dieser unzutreffend ist. Wie in 2.5 der Begründung beschrieben, ist das Plangebiet im Norden über die Werbellinstraße erschlossen. Diese schließt an den Hultschiner Damm und somit an das übergeordnete Straßennetz an. Wie in 2.2 („Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse“) des Begründungstextes beschrieben, erstreckt sich der Geltungsbereich 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 umliegende Wohngebiet grenzt an die o.g. Straßen, nicht aber das Plangebiet selber (vgl. vorläufige Planabzeichnung).

Es wird weiter auf die fehlende Durchwegung hingewiesen und damit einhergehend die Erholungsfunktion der Anlage angezweifelt. Gemäß § 50 Abs. 4 Mobilitätsgesetz (MobG BE) soll die Einrichtung von abkürzenden Fußwegen durch geschlossene Bauwerke oder Anlagen (Blockdurchwegungen) systematisch gefördert und bei allen Planungen berücksichtigt werden. Bedacht werden solle dies zukünftig auch bei städtebaulichen Verträgen und bei Verfahren der Bauleitplanung (§ 52, Abs. 6 MobG BE). Es sei zu prüfen, ob die Durchwegung, ggf. durch die Verkleinerung einzelner Parzellen, ermöglicht werden kann. So könne dann auch der gemeinwohlorientierte Charakter eines Grün- und Erholungsraumes herausgebildet werden, der Zugang zu dem angestrebten Rundweg der umliegenden Grünräume wäre erleichtert.

Kenntnisnahme / Abwägung: Die KGA „Werbellinbecken“ 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 würde durch den Bebauungsplan auch eine Integration von öffentlichen Nutzungsmöglichkeiten und die Öffnung für die Allgemeinheit gesichert.

Der angestrebte grüne Rundweg erhält durch die Kleingartenanlage „Werbellinbecken“ einen weiteren Höhepunkt. Mit dem existierenden Bienengarten und dem geplanten Hochbeet wird eine besondere Aufenthaltsqualität innerhalb der Anlage für die Öffentlichkeit geschaffen. Der Bienengarten kann im Verlauf des Rundwegs gezielt über einen zu widmenden Weg erreicht werden und benötigt sowie die geplanten Hochbeete keine Durchwegung. Die Nutzerinnen

und Nutzer des Rundwegs erfahren hier eine aktive Erlebbarkeit der Natur. Die Anlage integriert sich in lebendiger Weise in den grünen Rundweg. Eine Durchwegung ist unnötig, da der Anschluss über die Werbellinstraße gegeben ist.

Unabhängig von der Durchwegbarkeit seien 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 übertragen:

Um der Bestandssicherung der Kleingartenanlage Rechnung zu tragen, sollen die Wege entsprechend dem Grünanlagengesetz gewidmet werden. Eine Befestigung wie bei einem öffentlichen Gehweg (vgl. II (2) AV Geh- und Radwege) entfällt hierbei. Auch die Breiten der Wege müssen nicht nachträglich entgegen dem Planungsziel korrigiert werden, um die Mindestbreite einzuhalten. 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

Gewidmet werden sollen voraussichtlich nur jene Wege, welche auch dem öffentlichen Nutzen (Erholung, Rundweg) förderlich sind. Das heißt, es werden die Widmungen der Wege zum Bienengarten und den Hochbeeten entsprechend dem Grünanlagengesetz geprüft.

Die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz Ref. II B (Wasserwirtschaft), II C (Bodenschutz), II D (Gewässerschutz) äußerten keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsziele, allerdings bestehen Einwendungen hinsichtlich der erforderlichen Berücksichtigung der unten genannten Belange zum Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiet.

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.“

Abwägung / Berücksichtigung: Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen. Die Aufnahme eines Hinweises in die Planzeichnung wird geprüft.

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

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

sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften oder des Naturhaushaltes zu verhindern.“

Der Hinweis wird in die Begründung und Umweltbericht übernommen: Um die ökologische Bedeutung der Plangebiets zu verdeutlichen wird der Hinweis in den Umweltbericht übernommen. Obwohl der Bebauungsplan kein neues Baurecht schafft, 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.

Ebenso wurde darauf hingewiesen, dass nach wesentlichen baulichen oder Nutzungsänderungen im Plangebiet die Vorgaben zur Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE) einzuhalten sind.

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

4. Fazit

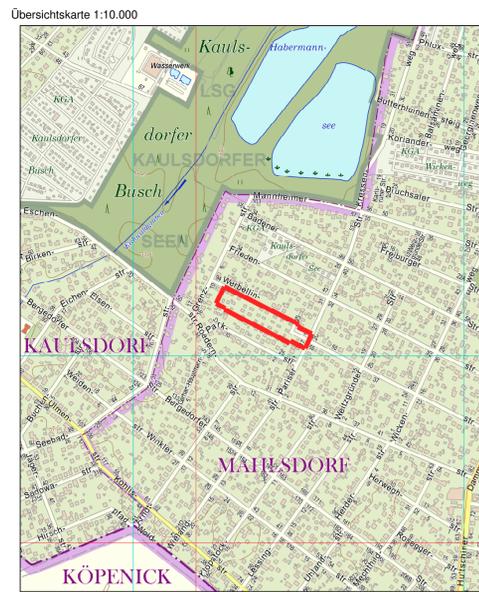
Die Planung wurde von den Bürgerinnen und Bürgern, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange begrüßt.

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.



ENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand vom Juni 2020

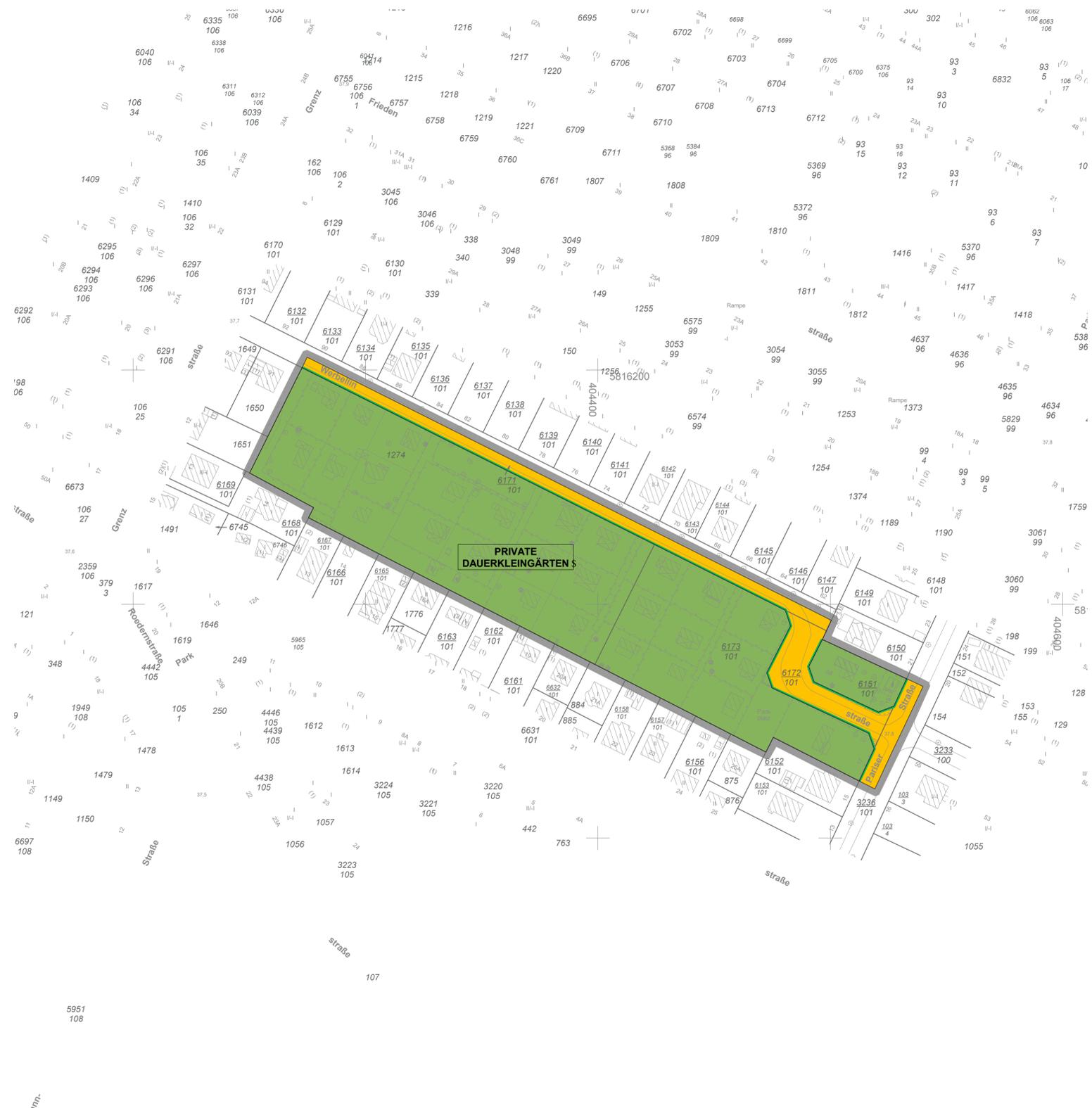
Bebauungsplan 10-112

Kleingartenanlage Werbellinbecken

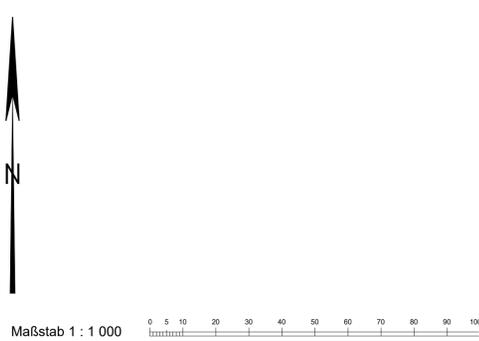
im Bezirk Marzahn-Hellersdorf,
Ortsteil Mahlsdorf

Textliche Festsetzungen

1. 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)



Zeichenerklärung §	
Festsetzungen	
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen	GR 10-112
Grundflächenzahl	z.B. 0,2
Grundfläche	z.B. 100 m ²
Zahl der Vollgeschosse	z.B. III
Höchstmaß	z.B. III-V
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. III-V
zwingend	z.B. III-V
offene Bauweise	z.B. III-V
Nur Einbauhäuser zulässig	z.B. III-V
Nur Doppelhäuser zulässig	z.B. III-V
Nur Hausgruppen zulässig	z.B. III-V
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	z.B. III-V
geschlossene / abweichende Bauweise	z.B. III-V
Linie zur Abgrenzung d. Umfangs von Abweichungen	z.B. III-V
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt	z.B. TH 12,4 m über Gelände
Traszhöhe	z.B. FH 10,5 m über NN
Finshöhe	z.B. OK 10,5 m über NN
Oberrande	z.B. OK 11,0 m bis 13,5 m über NN
als Mindest- und Höchstmaß	z.B. OK 11,0 m bis 13,5 m über NN
zwingend	z.B. OK 11,0 m bis 13,5 m über NN
Flächen für den Gemeinbedarf	
Verkehrflächen	z.B. Öffentliche Parkanlage
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	z.B. Öffentliche Parkanlage
öffentliche Parkfläche	z.B. Öffentliche Parkanlage
Flächen für Sport- und Spielanlagen	z.B. Öffentliche Parkanlage
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	z.B. Öffentliche Parkanlage
Fläche für die Landwirtschaft	z.B. Öffentliche Parkanlage
Fische für Wald	z.B. Öffentliche Parkanlage
Wasserfläche	z.B. Öffentliche Parkanlage
Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	z.B. Öffentliche Parkanlage
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	z.B. Öffentliche Parkanlage
Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Luftverunreinigungen	z.B. Öffentliche Parkanlage
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen	z.B. Öffentliche Parkanlage
Schichtliche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu bestehende Fläche	z.B. Öffentliche Parkanlage
Umgrenzung der Flächen für Stelplätze	z.B. Öffentliche Parkanlage
Garagen	z.B. Öffentliche Parkanlage
Gemeinschaftsstelplätze	z.B. Öffentliche Parkanlage
Gemeinschaftsgaragen	z.B. Öffentliche Parkanlage
Nachrichtliche Übernahmen	
Naturschutzgebiet	z.B. Öffentliche Parkanlage
Landschaftsschutzgebiet	z.B. Öffentliche Parkanlage
Naturdenkmal	z.B. Öffentliche Parkanlage
Geschützter Landschaftsbestandteil	z.B. Öffentliche Parkanlage
Erzinsolung, die dem Denkmalschutz unterliegt	z.B. Öffentliche Parkanlage
Erhaltungsbereich	z.B. Öffentliche Parkanlage
Eintragungen als Vorschlag	
Gebäude	z.B. Öffentliche Parkanlage
Stelplatz	z.B. Öffentliche Parkanlage
Garage	z.B. Öffentliche Parkanlage
Tiefgarage	z.B. Öffentliche Parkanlage
Kinderplatz	z.B. Öffentliche Parkanlage
Planunterlage	
Wohn- oder öffentliches Gebäude	z.B. Öffentliche Parkanlage
Wirtschafts- oder Industriegebäude oder Garage	z.B. Öffentliche Parkanlage
Parkhaus	z.B. Öffentliche Parkanlage
Unterirdisches Bauwerk (z.B. Tiefgarage)	z.B. Öffentliche Parkanlage
Bauwerk	z.B. Öffentliche Parkanlage
Gewässer	z.B. Öffentliche Parkanlage
Geländehöhe, Straßenhöhe	z.B. Öffentliche Parkanlage
Laubbaum, Nadelbaum	z.B. Öffentliche Parkanlage
Naturdenkmal (Laub-, Nadelbaum)	z.B. Öffentliche Parkanlage
Schneise	z.B. Öffentliche Parkanlage
Zaun, Hecke	z.B. Öffentliche Parkanlage
Hochspannungsmast	z.B. Öffentliche Parkanlage



Planunterlage ist teilweise durch Digitalisierung analoger Karten entstanden. In Bezug auf Katastergrenzen sind Abweichungen zur Örtlichkeit deshalb nicht auszuschließen. Es können aus dieser Darstellung keine rechtlichen Ansprüche auf den Katastergrenzverlauf abgeleitet werden. Notfalls ist der genaue Grenzverlauf durch eine örtliche Grenzherstellung festzustellen.

Planunterlage: Karte von Berlin 1:1000
Stand:

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Aufgestellt: Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereichsleiter Vermessung Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Fachbereichsleiterin Stadtplanung
Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan am beschlossen.
Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Abt. Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Stadtentwicklungsamt
Amtsleiter
Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 6 Abs. 3 Satz 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den
Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin
Bezirksbürgermeisterin und Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Gesundheit, Personal und Finanzen
Die Verordnung ist am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. verkündet worden.