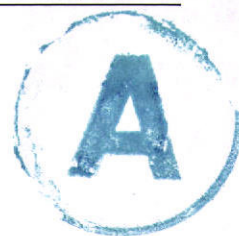


Anpassung v. 14.11.2019



Städtebauliche Einschätzung der Bebaubarkeit Umlandstraße 42-60 in 13158 Berlin-Pankow

I. Wohnbaulandentwicklung und nicht gesetzeskonforme Kleingartenanlagen

Der steigende Wohnungsbedarf in Berlin erfordert den zügigen Neubau von Wohnraum an dafür geeigneten und erschlossenen Standorten. Dies bietet die Chance, innovative und kooperative Bebauungskonzepte zu entwickeln, um die Innenstadtbereiche städtebaulich weiterzuentwickeln. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum ist die Balance zwischen wirtschaftlichen Ansprüchen und sozialer Verträglichkeit eine der größten Herausforderungen. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen stellt die Anforderung, die Stadt im Bestand zu verdichten und flächeneffizient zu entwickeln.

Die Berlin Immo Invest GmbH (BII) widmet sich der Schaffung und der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen insbesondere im Bezirk Pankow.

Im Verlauf der letzten Jahrzehnte haben sich auf einigen Flächen Kleingartenanlagen etabliert, welche nicht dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG) entsprechen. Diese Flächen, zumeist an vorhandener Infrastruktur gelegen, sind für den Wohnungsbau prädestiniert und stellen potenzielle Wohnbauflächen für den Bezirk Pankow dar. Unter Berücksichtigung der Interessen aller Beteiligten werden diese Areale durch die BII behutsam und sozialverträglich in Wohnbauflächen umgewandelt. Dabei soll den Pächtern, die weiterhin an einer kleingärtnerischen Nutzung interessiert sind, ein adäquater Ersatz angeboten werden. Hierzu werden bestehende Kleingartenanlagen den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes angepasst oder auf Ersatzflächen durch die BII neue Anlagen entwickelt. Durch die ordnungsgemäße Umsetzung des BKleingG bei der Neuanlage werden die neuen Parzellen langfristig gesichert. BII unterstützt Pächter bei der Neuanlage von Lauben und Gartenbereichen auch durch vereinbarte Entschädigungszahlungen und Übernahme der Abrisskosten im Zuge der Umsetzungsstrategie.

Im Folgenden wird das beschriebene Grundkonzept für Flächen der Kleingartenanlage Gauert e.V. in der Umlandstraße 42-60 in Berlin-Pankow angewendet. Die Kleingartenanlage entspricht nicht den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes. Die Pachtverträge werden aufgelöst.

II. Baugrundstück: Umlandstraße 42-60 in 13158 Berlin-Pankow

Liegenschaft

Die BII Berlin Immo Invest GmbH ist Eigentümerin des Vorhabengrundstücks (Flurstück 51 und 80). Sie ist vollumfänglich bevollmächtigt bzw. Verfügungsberechtigt.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

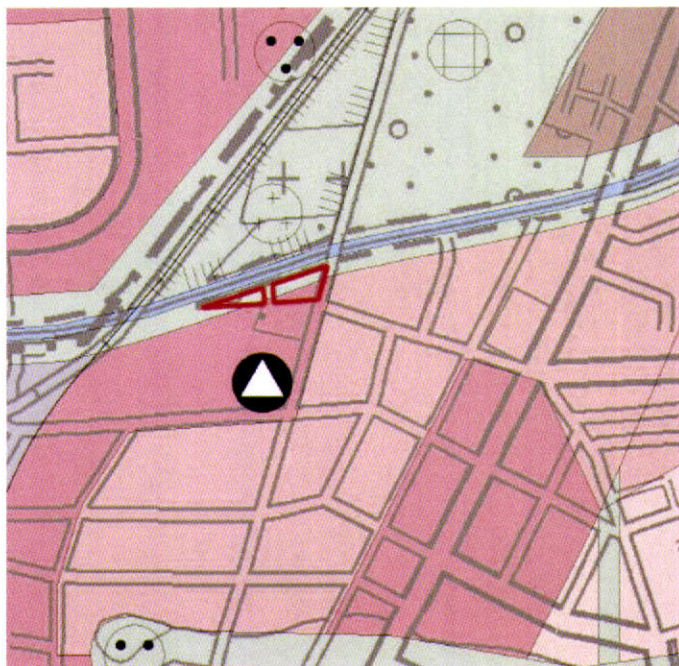
1. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.
2. Im Flächennutzungsplan der Stadt Berlin als vorbereitende Bauleitplanung ist die östliche Dreiecksfläche vollständig als Grünfläche und der westliche Bereich zum Teil als Grünfläche und zum Teil als Wohnbaufläche W2 dargestellt. Als Maß der baulichen Nutzung wird damit eine GFZ von bis zu 1,5 dargestellt.
3. Es bestehen keine Bindungen nach besonderem Städtebaurecht, insbesondere liegt das Vorhabengrundstück nicht in einem Erhaltungs-, Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet.

Gehört zum
Vorbescheid

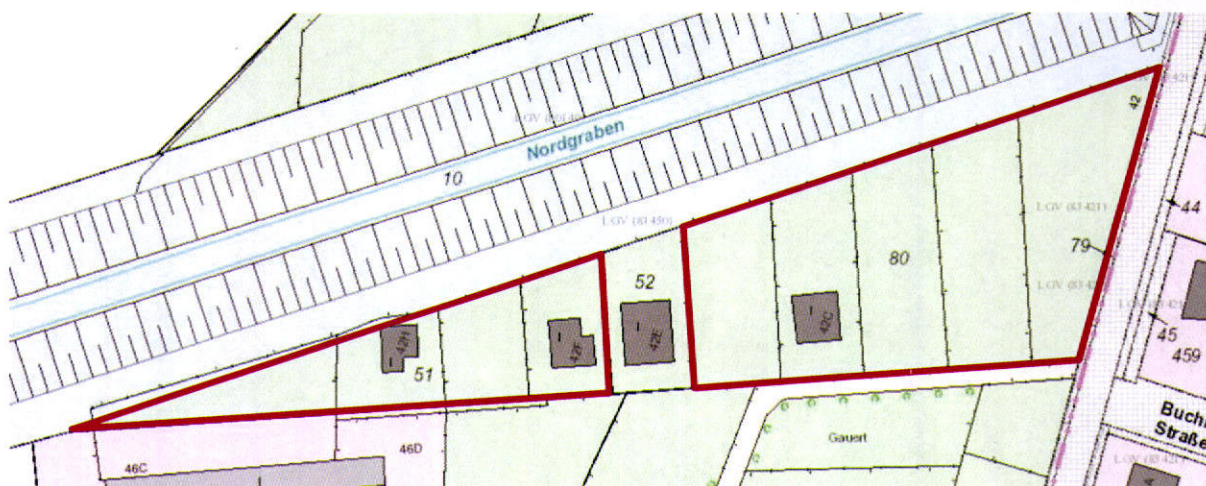
Nr.: 2019/7925

vom: vom 12. 06.2020

BEZIRKSAMT
PANKOW VON BERLIN
STADTENTWICKLUNGSAMT
Bau- und Wohnungsaufsicht
Postfach 73 01 13
13062 Berlin



Quelle: FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015, zuletzt geändert am 9. Juni 2016; Ausschnitt der aktuellen Arbeitskarte 2017 (Vorhabensgrundstück rot markiert)



Quelle: FIS-Broker, ALKIS Berlin (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem), 2019

Das Grundstück liegt an der Uhlandstraße 42-60 in Berlin-Pankow. Die Teilflächen umfassen eine Größe von ca. 1.442 m² und 3.590 m². Das Plangebiet wird im Norden vom Nordgraben und dem parallel am Nordgraben entlangführenden Nordgrabenweg begrenzt. Im Osten grenzt die Uhlandstraße das Plangebiet. Die südliche Grenze bilden Buchhorster Straße und das Neubauprojekt der Wohnungsbaugenossenschaft Wilhelmsruh (WBG) auf dem Grundstück der Lessingstraße 46.

Das Grundstück wird bisher als Teilfläche der Kleingartenanlage Gauert e.V. mit Parzellengrößen von in der Regel bis zu 400 m² genutzt. Einige der Gebäude werden ganz offensichtlich für Dauerwohnen genutzt.

-3x0,5-



Quelle: Berlin – FIS Broker, Digitale farbige Orthophotos 2019 (DOP20RGB)

Einordnung des Bauvorhabens

Das Stadtplanerische Leitbild des Stadtentwicklungsplans (STEP Wohnen) besagt, dass anstelle von Entwicklungen auf der „grünen Wiese“ vorrangig Flächen innerhalb bestehender Siedlungszusammenhänge genutzt werden sollen. Dieser Vorrang einer landschaftsschonenden Innenentwicklung bedingt angesichts der wachsenden Bevölkerung, dass die Stadtstruktur weiter verdichtet und dabei konsequent und nachhaltig weiterentwickelt wird. Nachverdichtungspotenziale werden laut STEP Wohnen gerade in der äußeren Stadt gesehen.

Zivilrechtlicher Status der Kleingartenanlage

Nach dem Bundeskleingartengesetz handelt es sich bei der Kleingartenanlage Gauert e.V. nicht um eine Kleingartenanlage. Mit diesem Status ist ein langfristiger Schutz als Kleingartenanlage nicht gegeben. Die Kleingartennutzung soll aufgegeben werden.

„Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 17. Juni 2004 -III ZR 281/03-, liegt eine Kleingartenanlage im Sinne des BKleingG immer dann vor, wenn eine nicht erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, vorliegt und die Nutzung der Parzellen der Erholung dient. Die Erzeugung von Gartenbauerzeugnissen ist dabei ein notwendiges und prägendes Merkmal. Eine solche Prägung ist immer dann zu verneinen, wenn mehr als zwei Drittel der Flächen als Ziergarten bepflanzt werden. Überdies muss es sich um eine Mehrzahl von Einzelgärten handeln, die mit gemeinschaftlichen Einrichtungen (Wege, Parkplatz, Vereinsheim, Spielplatz, usw.) zusammengefasst sind. Diese Voraussetzungen müssen zum Zeitpunkt des Beitritts, am 3. Oktober 1990 vorgelegen haben.“

Der vorliegende Planbereich ist ein Teilbereich der Kleingartenanlage Gauert e.V. und erfüllt diese Kriterien nicht. Zwar besteht der Teilbereich der Kleingartenanlage aus einer Mehrzahl von Einzelgärten (insgesamt 8 Parzellen), die überwiegende Anzahl der Parzellen wird zum Dauerwohnen genutzt. Eine Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf ist nicht das prägende Merkmal der Anlage, da weniger als zwei Drittel der Flächen lediglich als Ziergarten bepflanzt sind. Die auf den einzelnen Parzellen befindlichen Gebäude überschreiten überwiegend und deutlich die zulässige Größe nach § 3 BKleingG. In einer wertenden Gesamtbetrachtung kann diese Anlage nicht als eine Kleingartenanlage i.S. des BKleingG eingestuft werden.

III. Bauvorhaben / Bauvoranfrage

Umgebung

Das Gebiet östlich der Umlandstraße ist geprägt durch eine kleinteilige Wohnbebauung mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und vereinzelt auch kleinen Mehrfamilienhäusern. Der westlich angrenzende Bereich hingegen ist durch große Wohnsiedlungen mit überwiegend 3-4 geschossigen Wohnzeilen geprägt. Südlich des Plangebiets befindet sich die Grundschule Wilhelmsruh und in unmittelbarer Nähe die beiden Kindertagesstätten BOOT-Kita Umlandzwerge und der Kindergarten NordOst-Fontanestr.

Erschließung

Das Grundstück grenzt an die Uhlandstraße. In wenigen Gehminuten erreicht man die Bushaltestelle an der Lessingstraße (Buslinien 122, 155) und am Wilhelmsruher Damm (Buslinien M21, N53). Die nächste S-Bahnstation ist Berlin-Wilhelmsruh und ca. 1,5 Kilometer entfernt.

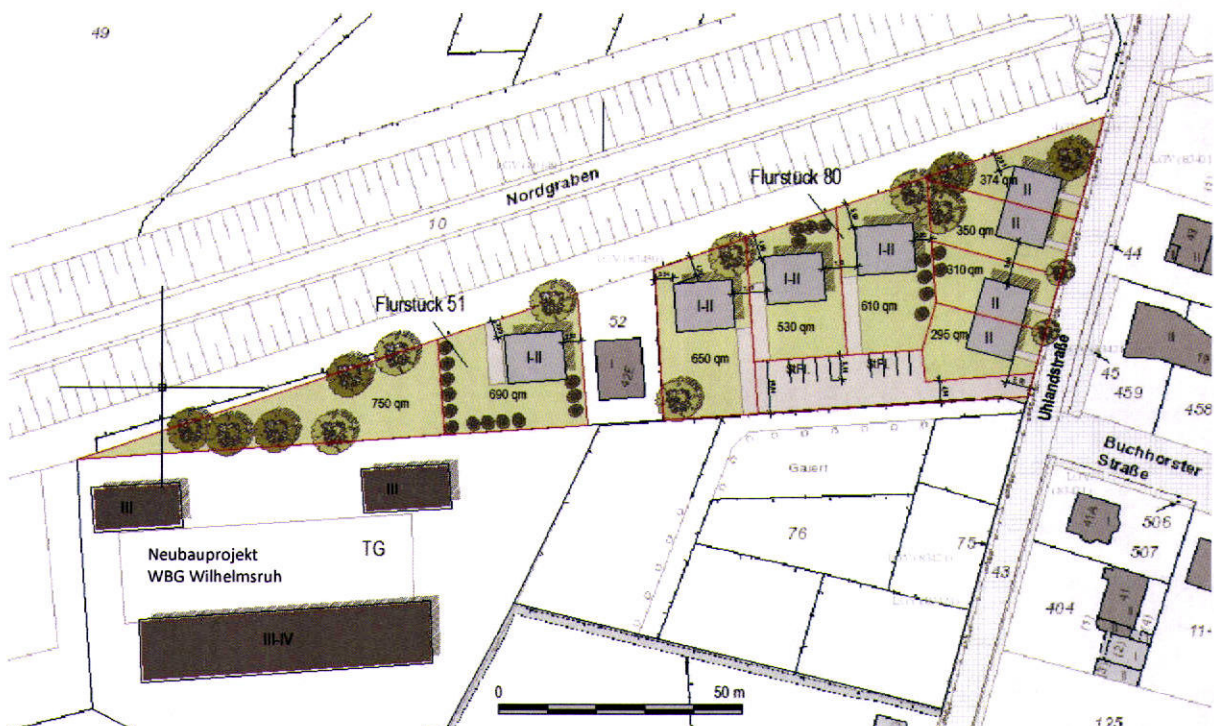
Das Plangrundstück (Flurstück 80) ist zum einen über den nördlich verlaufenden Nordgrabenweg erreichbar und zum anderen grenzt das Gebiet östlich direkt an die Umlandstraße. Von dieser soll das Grundstück künftig in Form einer Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden. Die Zuwegung erfolgt über eine private Verkehrsfläche von min. 4,5 m Breite.

Das Flurstück 51 wird weiterhin über den Nordgrabenweg analog des angrenzenden Flurstücks 52 und des weiter östlich liegenden Neubaugebiets Nordgrabenweg 8-14 erschlossen.

Städtebauliches Konzept (gemäß Bauvoranfrage)

Das städtebauliche Konzept sieht vor, auf dem Vorhabengrundstück Wohngebäude zu errichten. Es sind vier Einfamilienhäuser und zwei Doppelhäuser geplant. Die bauliche Höhe beträgt in der Regel ein bis zwei Vollgeschosse was einer max. Traufhöhe von max. 7,6 m entspricht.

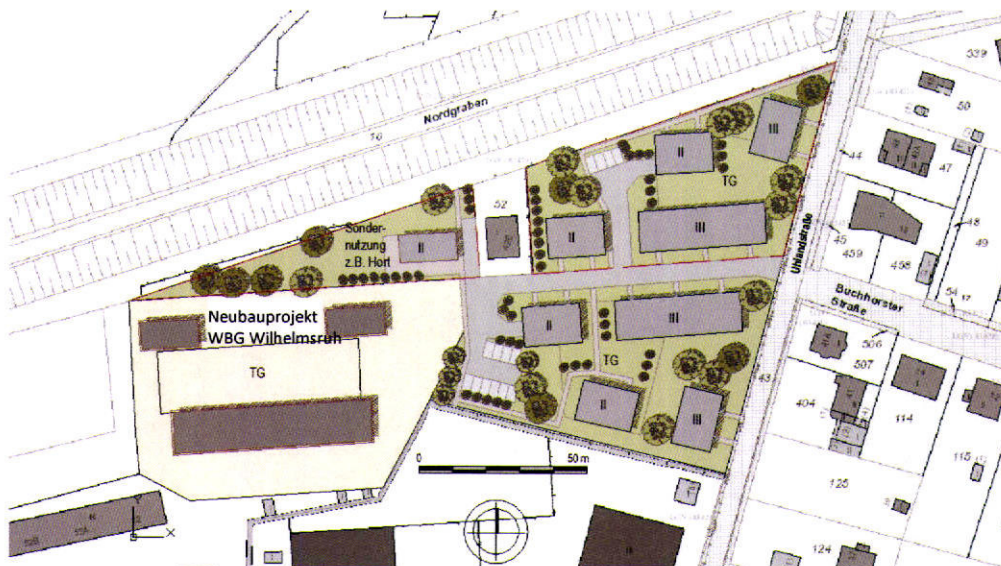
Die bisherige Nutzung als (nicht zukunftsfähige) Kleingartenfläche wird aufgegeben. Damit wird der bereits einsetzende Entwicklungstrend zur Umnutzung in eine Wohnsiedlung aufgegriffen und eine städtebaulich geordnete Entwicklung begründet. Dieses Konzept wird als Bauvoranfrage eingereicht.





Alternatives Konzept (nicht Gegenstand der Bauvoranfrage)

Alternativ ist auch eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern möglich. Hierzu ist ein gemeinsames Konzept mit dem Eigentümer des Flurstücks 76 möglich. Die Bll bemüht sich parallel ein diesbezügliches Konzept abzustimmen. Die Umgebung wird bereits geprägt durch mehrgeschossige Siedlungsbauten im Westen und Südwesten als auch durch einzelne Wohngebäude auf Kleinstgrundstücken. Die Grundfläche (GR) der südlich angrenzenden Siedlungsbereiche liegt bei 130 m² bis 700 m². Die bauliche Höhe beträgt in der Regel zwei bis vier Vollgeschosse bei Mehrfamilienhäusern.



Bauvoranfragen:

Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert. Von der Uhlandstraße ist eine private Zuwegung und Zufahrt in Form einer Stichstraße geplant, über die die zukünftigen Bauplätze mit der derzeitigen Flurstücksnummer 80 angeschlossen sind. Das Flurstück 51 ist weiterhin über den Nordgrabenweg angeschlossen.

Die wegfallenden acht Kleingartenparzellen sollen durch acht neue Parzellen im Zuge von Nachverdichtung bzw. Abrundung in anderen bestehenden Kleingartenanlagen des Bezirksverbandes ersetzt werden.

1. Ist die Erstellung von sechs Wohngebäuden im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes mit einer maximalen Grundfläche von 150 m² (größtes Gebäude) und einer maximalen Traufhöhe von 7,6 m auf dem Grundstück Uhlandstraße 42-60 in der dargestellten städtebaulichen Form in Bezug auf:
 - a) Art und
 - b) Maß der baulichen Nutzung,
 - c) die Bauweise und
 - d) die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, zulässig?

Dipl.-Ing. Karsten Wehmann
FIRU mbH
Büroleiter Berlin

FIRU mbH
FORSCHUNGS- UND INFORMATIONS-GESELLSCHAFT
FÜR FACH- UND RECHTSFRAGEN DER RAUM- UND
UMWELTPLANUNG MBH • TEL. 030 / 289 77 50
BERLINER STRASSE 10 • 13187 BERLIN

Stand: 14. November 2019

Anlage: A3 Lageplan