

BEZIRKSAMT LICHTENBERG VON BERLIN
ABTEILUNG STADTENTWICKLUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN XXII-40
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

November 2005

Die Begründung hat mit dem Bebauungsplan XXII-40 vom 09.07.2004 zur Festsetzung in der Sitzung des Bezirksamtes Lichtenberg am 06.12.2005 vorgelegen. Das Bezirksamt hat die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-40 als Rechtsverordnung beschlossen. Diese wurde am 24.12.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf Seite 770 verkündet.

Berlin, den 04.01.2006

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen

Leiter des Amtes für Planen und Vermessen

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Planungsgegenstand	3
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	3
1.2 Plangebiet	3
1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.2.2 Städtebauliche Einordnung	3
1.2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
1.2.4 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	5
1.2.5 Erschließung	5
1.2.6 Altlasten	5
1.2.7 Lärmimmissionen	7
1.2.8 Planerische Ausgangssituation	10
2. Planinhalt	14
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	14
2.2 Intention des Plans (generelle Zielvorstellungen / Leitbild)	14
2.3 Wesentlicher Inhalt	14
2.3.1 Begründung einzelner Festsetzungen	15
2.3.2 Abwägung	16
2.3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	16
2.3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20
2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes	25
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes	31
3.1 Städtebauliche Auswirkungen	31
3.2 Verkehrliche Auswirkungen	31
3.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	31
3.4 Soziale Auswirkungen	31
3.5 Auswirkungen auf die Umwelt	31
3.6 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	32
4. Verfahren	33
5. Rechtsgrundlagen	36

Anlage 1 Textliche Festsetzungen

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsziel des Bebauungsplanes XXII-40 ist die planungsrechtliche Sicherung der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Kleingärten".

In der Sitzung am 25.08.1998 wurde die Bezirksamtsvorlage-Nr. 678/III (Bebauungsplan für Kleingärten) in Erledigung der DS-Nr.: 821/III beschlossen. In der Anlage unter Punkt 1 heißt es:

"Für die Kleingartenanlage 'Pflanzerfreunde' und die im Bezirk Lichtenberg liegenden Bereiche der Kleingartenanlage 'Oranke' bereitet das Bezirksamt im Rahmen der zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten die Einleitung von Bebauungsplänen zur planungsrechtlichen Sicherung von Kleingärten vor." Dieser Bezirksamtsbeschluss ist der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplans.

Da die Förderung des Kleingartenwesens eine wichtige städtebauliche, sozial- und gesundheitspolitische Aufgabe ist, ist im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zur dauerhaften Sicherung der gegenwärtigen Nutzung als Kleingartenanlage die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse ergab, dass sich die Kleingartenanlage "Oranke" auf einer landeseigenen Fläche befindet. Da die planungsrechtliche Sicherung in diesem Fall nicht vordringlich ist, wird der Geltungsbereich des B-Plans XXII-40 auf die in privatem Besitz befindliche Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" beschränkt. Das Bebauungsplanverfahren für die Kleingartenanlage "Oranke" wird zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die ca. 3 ha große Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" und einen nordwestlich angrenzenden Teilabschnitt der HansasträÙe bis zur StraÙenmitte. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes XXII-40 wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kleingartenanlage "Oranke",
- im Osten durch die Kinder- und Jugendsportschule "Werner Seelenbinder" an der Fritz-Lesch-StraÙe 35,
- im Süden durch den Busbetriebshof der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) an der Indira-Gandhi-StraÙe bis zur westlichen Zaunbegrenzung der Kleingartenanlage
- im Westen durch eine senkrecht von der StraÙenbegrenzungslinie der HansasträÙe bis zur StraÙenmitte fñhrenden Linie, welche in StraÙenmitte der HansasträÙe in nordöstliche Richtung bis zum Schnittpunkt mit der Grenze des Flurstücks 6138 der Flur 5 fortgefñhrt wird.

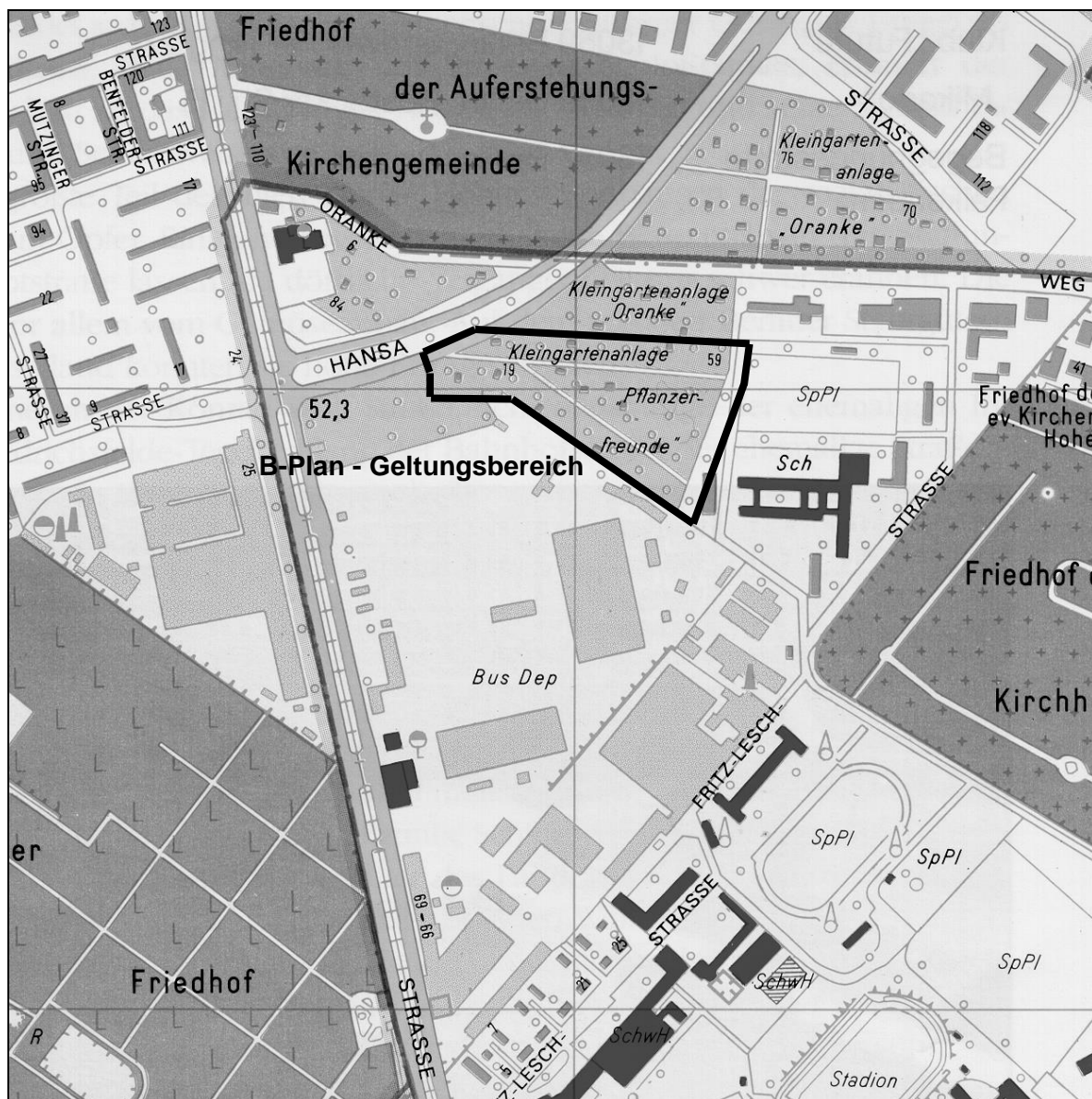
1.2.2 Städtebauliche Einbindung

Die an das Plangebiet sich nördlich anschließende Kleingartenanlage "Oranke" findet ihre Fortfñhrung im ehemaligen Bezirk Weißensee, dem jetzigen Bezirk Pankow. Beide Anlagen sind durch eine Wegefñhrung miteinander verbunden. Die Haupterschließung der Anlage "Pflanzerfreunde" erfolgt von der HansasträÙe aus.

Östlich grenzt das Gelände der Kinder- und Jugendsportschule "Werner Seelenbinder" einschließlich der Sportflächen des Sportforums Hohenschönhausen an, südlich der Busbetriebsbahnhof der Berliner Verkehrsbetriebe (BVG) an der Indira-Gandhi-Straße mit zwei denkmalgeschützten Hallen.

Die Hansastrasse entstand Anfang der 80er Jahre zur Erschließung des Neubaugebietes Hohenschönhausen Nord. Die beiden Kleingartenanlagen "Pflanzerfreunde" und "Oranke" wurden durch die in diesem Abschnitt ca. 45 m breite Straßenführung zerschnitten und damit in ihrer Erholungsqualität stark beeinträchtigt. Nördlich der Hansastrasse wurde nach 1989 ein "McDonalds" - Fast-Food-Restaurant errichtet.

Abb. 1 : Lage im Stadtgebiet / Übersichtsplan



Maßstabslose Verkleinerung des topographischen Stadtplanes von Berlin – Bezirk Hohenschönhausen - Maßstab 1: 10.000 (Stand 1991) und topographische Ergänzungen (1994)

1.2.3 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Grundlage der Übersicht über die Eigentumsverhältnisse ist ein Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Liegenschaftsbuch - des (ehemaligen) Bezirksamtes Hohenschönhausen, mit Stand vom 13. November 2000.

Tabelle 1: Flurstücksverzeichnis

Lage	Flur	Flurstücks-Nr.	Flurstücksfläche in m ²		Nutzung	Eigentumsverhältnisse
			nach Liegenschaftsbuch	gemessener Anteil im Plangebiet		
Hansastraße 4	5	6145	13.588	9.360,02	Gebäude- und Freifläche	privat
Hansastraße 4 / Indira-Gandhi-Str. 105	6	17	8.097	8.076,93	Erholungsfläche	privat
Hansastraße 4 / Indira-Gandhi-Str. 105	11	20	2.122	2.181,93	Erholungsfläche	privat
Hansastraße 4 / Indira-Gandhi-Str. 105	12	1	11.094	11.215,62	Erholungsfläche	privat
Fläche des Geltungsbereiches				30.834,50		

1.2.4 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Flächennutzung

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung werden die Flächen im Geltungsbereich als Kleingarten und als Straßenverkehrsflächen (Hansastraße) genutzt.

Gewässer

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden.

1.2.5 Erschließung

Das Grundstück der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" ist über die Hansastraße erschlossen. Die Flurstücke 1 (Flur 12), 17 (Flur 6) und 20 (Flur 11) sind über eine innere Erschließung dieses Grundstück an die öffentliche Verkehrsfläche (Hansastraße) angebunden.

1.2.6 Altlasten

Im Auftrag des Bezirksamtes ist durch die Firma U & A Consult eine Bodenuntersuchung in der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" (Gutachten Nr. 134 vom November 2000) erstellt worden. Auf der Grundlage des Untersuchungsberichtes gaben der Fachbereich Umwelt und das Gesundheitsamt des Bezirksamtes eine gemeinsame Stellungnahme zur kleingärtnerischen Nutzung ab, deren wesentliche Inhalte nachfolgend dargelegt werden.

Die Untersuchung erfolgte durch Entnahme von Oberbodenmischproben auf 61 Parzellen der Kleingartenanlage sowie durch Rammkernsondierungen, die den Bodenaufbau tiefer lie-

gender Bodenschichten aufklären. Dabei wurde festgestellt, dass die Kleingartenanlage auf einer Bauschuttalagerung errichtet wurde. Dieser Aufschüttungshorizont ist teilweise mit PAK und Schwermetallen belastet.

Aufgrund der geringen Schadstoffgehalte der Bodenschicht 1,75 bis 2,0 m unter Geländeoberkante wird für das Grundwasser keine Gefahr gesehen. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass es weitere Herde mit hohen Schadstoffgehalten an Schwermetallen und PAK im Aufschüttungshorizont gibt. Eine abschließende Beurteilung ist aufgrund der geringen Aufschlussdichte nicht möglich.

Die Untersuchung stellt heraus, dass die Prüfwerte

- für den Wirkungspfad Boden - Mensch für Kinderspielflächen in 57 Parzellen (93 % der Parzellen),
- für den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze in allen Parzellen (100 % der Parzellen) und
- auf zwei Parzellen zudem der Maßnahmewert für Kadmium (Cd) für den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze für Flächen, auf denen der Anbau stark kadmiumanreichernden Gemüsearten erfolgt, überschritten werden.

Aufgrund der Prüfungsergebnisse werden einzelne Nutzungsempfehlungen/ -einschränkungen für notwendig erachtet. So sollte vorsorglich auf den Anbau von Wurzelgemüsearten verzichtet werden. Bei Erdbeeren empfiehlt es sich während der Reifung die Früchte auf eine entsprechende Unterlage zu bringen. Auf den Anbau kadmiumreicher Pflanzen wie Salat, Kohl, Kohlrabi und Möhren sollte ebenfalls vorsorglich verzichtet werden. Der Einsatz von kadmiumhaltigem Phosphatdünger sollte gänzlich unterbleiben. Der pH-Wert des Bodens soll durch Kalkung auf 6,5 bis 7 eingestellt werden. Weiterhin ist das Umgraben bzw. Auflockern des Bodens auf den oberen Bodenhorizont (0,00 bis 0,30 m) zu beschränken.

Zum Ausschluss gesundheitlicher Risiken sollten auf einigen Parzellen Staubaufwirbelungen vermieden und möglichst dicht wachsende Pflanzen oder Rasen zur Bodenabdeckung bevorzugt werden. Auch muss das Spielen von Kindern, insbesondere von Kleinkindern, mit dem Boden auf fast allen Parzellen unterbleiben. Zum Spielen sollten Sandkisten angelegt werden, die mit sauberem Spielsand zu befüllen sind.

Zusammenfassend wird festgestellt:

Die auf den 61 Parzellen durchgeführten Schadstoffuntersuchungen im Oberboden auf relevante Schwermetalle, Benzo(a)pyren und Pestizide ergaben, dass in der Kleingartenanlage in bezug auf die Beurteilung des Wirkungsgrades Boden - Mensch zum Zweck des Wohnens keine Gefahr für die menschliche Gesundheit besteht.

Die Prüfwerte für Wohngebiete gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BodSchV) werden nur in Einzelfällen für Blei 3 x, für Kadmium 2 x und für Benzo(a)pyren 1 x überschritten.

Nach gutachterlicher Einschätzung ist die Möglichkeit der inhalativen Aufnahme von Schadstoffen aus dem Boden aufgrund der Beschaffenheit des Bodens auszuschließen.

Eine Nutzung insbesondere der freien Boden- und Beetflächen zum Spielen sollte aus Gründen der Gefahr der direkten Aufnahme von Bodenpartikeln grundsätzlich vermieden werden, weil die gemessenen Gehalte an Blei 41 x, an Kadmium 2 x und für Benzo(a)pyren 50 x den Prüfwert für Kinderspielflächen der BodSchV überschreiten.

Aufgrund der Beanstandungen von Sen Stadt wurde das Amt für Umwelt und Natur um eine erneute Stellungnahme gebeten. Der wesentliche Inhalt wird nachfolgend dargelegt.

Trotz der festgestellten Bodenbelastungen und der daraus resultierenden Nutzungseinschränkungen ist die kleingärtnerische Nutzung i.S. des BKleingG nicht in Frage gestellt.

Nach BKleingG §1 (1) ist ein Kleingarten ein Garten, der dem Nutzer zur nicht erwerbsmäßigen 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 (Kleingartenanlage).

Die Nutzungsbeschränkungen beziehen sich auf Wurzelgemüsearten, die Benzo-a-pyren anreichern können, und in zwei Parzellen auf den Verzicht des Anbaus von Cadmium anreichernden Pflanzen. Die Nutzungsbeschränkungen bzw. Anbaubeschränkungen sind nicht so umfangreich, als dass damit die kleingärtnerische Nutzung insgesamt in Frage gestellt wird. Die genannten Pflanzen sollen nicht in dem vorhandenen Boden angebaut werden, können aber z.B. in Hochbeeten oder Hügelbeeten durchaus gezogen werden.

Die nicht „erwerbsmäßige gärtnerische Nutzung“, die Erzeugung von Obst, Gemüse und anderen Früchten, schließt auch eine andere gärtnerische Nutzung ein, wie z.B. die Bepflanzung von Gartenflächen mit Zierbäumen, Sträuchern oder Blumen und die Anlage von Rasenflächen oder kleinen Gartenteichen/Biotopen. Zweites Element der kleingärtnerischen Nutzung ist die Nutzung des Kleingartens zu Erholungszwecken.

Mit den ausgesprochenen Nutzungsbeschränkungen soll ein mögliches gesundheitliches Risiko auf ein vertretbares Maß reduziert bzw. ausgeschlossen werden. Die kleingärtnerische Nutzung ist nicht in Frage gestellt.

Auch der Hinweis, dass die direkte Aufnahme von Bodenpartikeln beim Spielen vermieden werden sollte, stellt keinen Widerspruch zur kleingärtnerischen Nutzung dar. In der o.g. Stellungnahme ist insbesondere vom "spielenden Kleinkind" als sensibelstem Schutzgut die Rede. Wegen des allgemein zu erwartenden intensiven Kontaktes von Kleinkindern mit dem Boden wurde eine Bewertung der gemessenen Schadstoffgehalte für den Wirkungspfad Boden – Mensch, hier Kinderspielflächen, vorgenommen.

Bei der Prüfwertableitung für Kinderspielflächen wurde ein Expositionsszenario Körpergewicht des Kindes 10 kg, 240 Spieltage pro Jahr, 500 mg Bodenaufnahme (oral) zugrunde gelegt. Da in einer Kleingartenparzelle von einer geringeren Nutzungsdauer als 240 Spieltage und dem Heranwachsen der Kinder und somit einer geringeren Bodenaufnahme ausgegangen werden kann, besteht unter Berücksichtigung der nur geringen Prüfwertüberschreitung keine Gefährdung für die Kinder. Die Empfehlung, für Kleinkinder einen Buddelkasten einzurichten, um das Spielen der Kinder mit dem Boden zu vermeiden, erfolgte vorsorglich.

Bezüglich des Schadstoffgehaltes an Schwermetallen und PAK im Aufschüttungshorizont bezieht sich die im Gutachten getroffene Feststellung, dass eine abschließende Beurteilung aufgrund der geringen Aufschlussdichte nicht möglich ist, auf eine mögliche Grundwassergefährdung. Die Altlastensituation und die Beurteilung der – eingeschränkten – Nutzung als Kleingartenanlage ist abschließend beurteilt.

Zur Aufklärung der Eignung des Standortes für eine kleingärtnerische Nutzung wurden entsprechend BBodSchG Oberbodenmischproben (durchwurzelbare Bodenschicht) untersucht.

Für die Beurteilung der Nutzungseignung als Kleingartenanlage sind diese Untersuchungen umfassend erfolgt und ausreichend.

Da durch Umgraben und andere bauliche Aktivitäten ein Vermischen der Oberbodenschicht mit den darunter liegenden Aufschüttungen möglich ist, wurde empfohlen, das Umgraben bzw. Auflockern des Bodens auf die oberen 0,30 Bodenmeter zu beschränken. Tiefere Bodenschichten, wie die vorgefundene Schadstoffbelastung in Parzelle 61 in 1,00 – 1,45 m unter Geländeoberkante, sind nicht nutzungsrelevant. In dieser Tiefe werden keine Pflanzen angebaut und es spielen dort keine Kinder.

Da die Kleingartenanlage auf einer Bauschuttablagerung (Sand mit Beton und Ziegelanteilen) errichtet wurde, wurden durch Rammkernsondierungen der Bodenaufbau und die Schadstoffgehalte tiefer liegender Bodenschichten untersucht, um eine mögliche Grundwassergefährdung festzustellen. Die Aufschüttungen sind PAK und Schwermetall belastet. Die bisherigen Untersuchungsergebnisse aus der Auffüllungsschicht lassen eine Grundwassergefährdung nicht erwarten, für das Amt Umwelt und Natur besteht demzufolge kein weiterer Untersuchungs- und Handlungsbedarf. Da man einen Aufschüttungshorizont aber nicht meterweise untersuchen kann, ist eine mögliche Grundwasserbelastung auf Grund der geringen Aufschlussdichte und Inhomogenität der Bauschuttablagerung nicht 100 %ig auszuschließen. Doch selbst ein belastetes Grundwasser ist nicht nutzungsrelevant, solange es nicht zur Eigenwasserversorgung verwendet wird.

Regelungen zur Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen

Da die kleingärtnerische Nutzung aus umweltfachlicher Sicht nur eingeschränkt möglich ist, bedarf es Regelungen, die die Einhaltung der in der Bodenuntersuchung festgelegten Nutzungsbeschränkungen sicher stellen. Dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V. wurden vom Amt für Umwelt und Natur die Ergebnisse der Bodenuntersuchung zugeleitet. Der Bezirksverband schlug daraufhin eine Verfahrensweise bezüglich der Durchsetzung der ausgesprochenen Nutzungsbeschränkungen und Anbauempfehlungen vor, wonach die erteilten Auflagen Bestandteil der einzelnen Pachtverträge werden sollten. Die Verfahrensweise wurde mit Schreiben vom 24.09.2002 vom Amt für Umwelt und Natur an den Bezirksverband bestätigt. Es wird darin nochmals darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen Voraussetzung für die Nutzung der Fläche als Kleingartenanlage ist.

Die Information über die Ergebnisse der Bodenanalyse wurde allen Parzellenpächtern vom Kleingartenverband übergeben und mit der Auflage, dass bei Pächterwechsel diese Information sowie die Nutzungs- und Anbauempfehlungen dem übernehmenden Pächter mit Bestätigung des Erhalts weiterzugeben sind, als Anlage in den Unterpachtvertrag aufgenommen.

Der Eigentümer wurde vom Stadtplanungsamt mit Schreiben vom 20.06.05 über die vorstehend beschriebene Verfahrensweise informiert.

1.2.7 Lärmimmissionen

Grundlage für eine Bewertung von durch Verkehrsträger verursachten Lärm liefern die DIN 18005 bzw. die VLärmSchR 97 und die 16. BImSchV.

Die DIN 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987, führt schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung auf. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Gebietes verbundene Erwartung auf angemessenen

Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen. Für Kleingartenanlagen gilt hiernach ein Orientierungswert von 55 dB.

Gegenüber der DIN 18005 legt die 16. BImSchV für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen Immissionsgrenzwerte fest, die für Mischgebiete (und gemäß der VLärmSchR 97 nach entsprechender Einstufung der Schutzwürdigkeit auch für Kleingartenanlagen) bei tagsüber 64 dB (A) liegen. In der Abwägung vorliegender Situation ist der Grenzwert nach 16. BImSchV zumindest als technisch anerkannter, zumutbarer Wert heranzuziehen.

Das Plangebiet befindet sich in einem innerstädtischen, unbebauten Bereich. Immissions-schutzwirksame Bauten sind an der Hansastraße nicht vorhanden. Die Kleingartenanlage ist so den Verkehrslärmimmissionen direkt ausgesetzt.

Im Bereich der nordwestlichen, unmittelbar an Hansastraße gelegenen Parzellen liegt der nominierte 25 m-Mittelungspegel am Tag bei etwa 64 dB (A). Damit übersteigen die Verkehrslärmimmissionen deutlich die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß der DIN 18005. Die Überschreitung des Orientierungswertes für Kleingartenanlagen beträgt im Abstand von 25 m zur Lärmquelle (Fahrbahn der Hansasträße) etwa 10 dB (A). Dieser nominierte 25 m-Mittelungspegel (Tag) überschreitet auch in geringem Maß den Grenzwert nach der 16. BImSchV, der für Mischgebiete (Bezug zur Kleingartenanlage siehe oben) mit 64 dB(A) festgesetzt worden ist.

In weiterer Entfernung von der Hansasträße nimmt die Lärmbelästigung in relativem Maße ab, so dass von einer kritischen Situation nur in den ersten zur Hansasträße gelegenen Parzellen gesprochen werden kann.

Die Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde e.V." wird etwa zwei Jahrzehnten unter den hier betrachteten Bedingungen kleingärtnerisch genutzt. Beschwerden über eine zu hohe Lärmbelästigung wurden bisher nicht geäußert. Der starke Wunsch von Seiten der Pächter in dieser Kleingartenanlage an einer kleingärtnerischen Nutzung des gesamten Areals muss in der Abwägung als wichtiger Belang betrachtet werden. Die nicht nachzuweisende Einhaltung des Orientierungswertes nach DIN 18005 führt daher zu keiner generellen Infragestellung einer Festsetzung des Geländes als Fläche für Dauerkleingärten. Die DIN selbst lässt eine Überschreitung der Orientierungswerte nach vollzogener Abwägung aller maßgeblichen Belange ausdrücklich zu.

Die Aufgabe der am stärksten belasteten, zur Hansasträße gelegenen Parzellen mit Verweis auf die Überschreitung der DIN 18005 bzw. der 16. BImSchV würde eine unverhältnismäßige Belastung der betroffenen Kleingärtner bedeuten. Maßnahmen des passiven Schallschutzes (Schallschutzwand, Schallschutzwall) stehen in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis, da die Schutzbedürftigkeit nur saisonal und nur tagsüber bedingt ist, die Topographie (abfallendes Gelände zu den Kleingartenparzellen hin) aufwendigere bauliche Anlagen erfordert.

Die Gegenüberstellung einerseits des starken Interesses am Fortbestand einer kleingärtnerischen Nutzung und andererseits der aus Sicht der Gesundheitsvorsorge noch tolerierbaren Lärmbelästigung führt im Abwägungsergebnis zur Beibehaltung der Festsetzung von Dauerkleingärten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

1.2.8 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan Berlin, in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595), ist der größte Teil der Kleingartenanlage "Pflanzerefreunde" als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" dargestellt. Aufgrund der generalisierten, nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes ist der südwestliche, trapezförmige Bereich der vorhandenen Kleingartenanlage zwischen der Hansastrasse und einem brachliegendem Grundstück in Nachbarschaft zum Grundstück des Busbetriebshofes als Gemischte Baufläche M2, das heißt, als Gemischte Baufläche mit mittlerer Nutzungsintensität und Dichte, dargestellt.

Abb. 2 : Auszug aus dem Flächennutzungsplan Berlin, Oktober 1998



Maßstab 1:25 000

In Anwendung der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen, wonach aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auch Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar sind, kann die gesamte Kleingartenkolonie im Bebauungsplan vollständig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" festgesetzt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt die Hansastrasse als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar.

Im Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan werden zu den Darstellungen von Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" folgende Ausführungen gemacht:

"Kleingärten sind eine für Berlin typische Form städtischer Erholungsflächen. Neben ihrer historischen und soziokulturellen Bedeutung haben die Kleingärten in der Mieterstadt Berlin mit ihrem hohen Anteil an verdichtetem Geschosswohnungsbau ihre Berechtigung als Wohnergänzungsflächen. Als Bestandteil des Kleingarten- und Friedhofsgürtels hat sich eine große Zahl von Kleingartenflächen in innenstadtnaher Lage erhalten. Kleingärten tragen als innerstädtische Erholungsflächen zur Vermeidung zusätzlichen Erholungsverkehrs ins Umland bei. Im Zusammenhang mit übergeordneten Grünräumen sind sie für den stadtklimatischen Ausgleich von Bedeutung. ... Die Anzahl der Kleingärten soll langfristig erhalten werden. Wegen des begrenzten Erholungspotentials in der Stadt müssen sich Kleingärten, die dauerhaft gesichert werden, deutlicher in das Gefüge der öffentlichen Grünflächen einordnen. Insbesondere wohnungs- und siedlungsnahe Kolonien sollen verstärkt auch Erholungsfunktionen für die Allgemeinheit wahrnehmen; sie sind daher öffentlich zugänglich zu machen und entsprechend zu gestalten und auszustatten."¹

Landschaftsprogramm 94

Das Landschaftsprogramm 94 stellt für das Plangebiet nachfolgend aufgeführte, übergeordnete Entwicklungsziele und Maßnahmen dar.

LANDSCHAFTSBILD

Darstellung eines städtischen Übergangsbereichs mit Mischnutzungen

- Erhalt und Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung
- Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge
- Erhalt des Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofringes als Element der Stadtstruktur und Ergänzung durch neue Parkanlagen
- Entwicklung des Grünanteils in Gewerbegebieten und auf Infrastrukturflächen (Dach- und Wandbegrünung, Sichtschutzpflanzen im Randbereich zu sensiblen Nutzungen)
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente; Anlage ortsbildprägender Freiflächen, begrünter Straßenräume und Stadtplätze bei Siedlungserweiterung

- Übergeordnete Strukturelemente: Landschafts- oder siedlungsraumtypische Grün- und Freifläche / Vegetationsbestand
- Erhalt und Entwicklung von städtischen und siedlungsgeprägten Strukturelementen: Gestalttyp Kleingartenanlage

¹ FNP Berlin - Erläuterungsbericht FNP 94, Seite 113 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung u. Umweltschutz

NATURHAUSHALT / UMWELTSCHUTZ

Darstellung von Kleingärten

- Überwachung des Schadstoffgehaltes von Böden und Pflanzen beim Nahrungsmittelanbau sowie Einschränkungen der Düngemittel und Pestizidanwendungen
- Erhalt und Entwicklung der klimatischen Ausgleichsfunktionen (Kaltluftentstehung)

Das Plangebiet liegt innerhalb des **Vorranggebietes Klimaschutz**.

ERHOLUNG UND FREIRAUMNUTZUNG

Darstellung von Kleingärten

- Entwicklung öffentlich nutzbarer und durchgängiger Kleingartenanlagen; Einbindung in die Freiflächen- und Stadtstruktur

BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

Darstellung eines städtischen Übergangsbereiches mit Mischnutzungen

- Erhalt der durch Nutzungs- und Strukturvielfalt geprägten, außerordentlichen hohen biotischen Vielfalt
- Schutz, Pflege und Wiederherstellung von natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen, Kleingärten und Industriegebieten
- Extensivierung der Pflege in Teilen von Grün- und Parkanlagen
- Entwicklung des gebietstypischen Baumbestandes (Obstbäume in Kleingärten)

Räumliche Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen 2

Die Räumliche Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Hohenschönhausen 2, in der Fassung vom April 1995, stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingärten" dar.

Konzept

Die vorhandenen Kleingartenanlagen sind im Bestand zu sichern und gemäß dem Kleingartenkonzept der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (1992) zu entwickeln. Für die mit Dauerwohnen genutzten Bereiche ist langfristig und im Einvernehmen mit Nutzern und Verbänden Entwohnen vorzusehen. Bei Bestandsschutz ist eine geregelte Ver- und Entsorgung sicherzustellen, ohne jedoch einer weiteren Verdichtung durch Wohnnutzung auf diesem Wege Vorschub zu leisten.

Die Kleingartenanlagen sind hinsichtlich der öffentlichen Zugänglichkeit zu überprüfen. Die in der BEP vorgeschlagene Integration in einen übergeordneten freiraumstrukturellen Zusammenhang sollte vertiefend bearbeitet werden und als Bestandteil der freiraumbestimmten Erholung aktiviert werden.

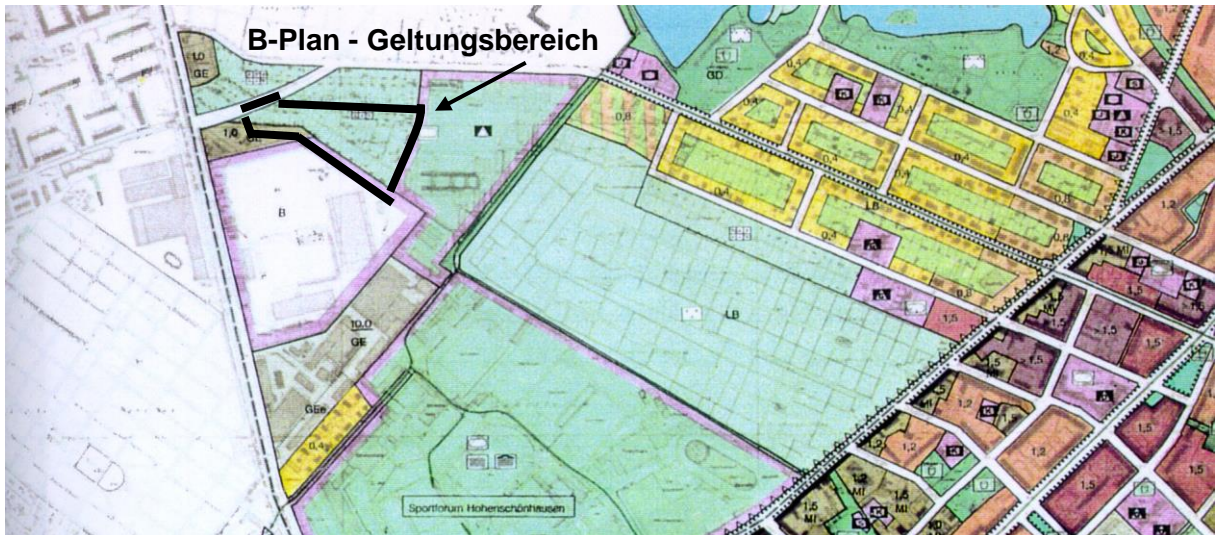
Konzeptgrundlagen

Im Untersuchungsraum befinden sich zahlreiche Kleingärten in einer Gesamtgröße von 44,2 ha mit teilweise verfestigter Wohnnutzung. Dies gilt besonders für die Anlage "Land in Sonne", für die das Landschaftsprogramm 1994 die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes vorsieht, da sie überwiegend nicht den Anforderungen des Bundeskleingartengesetzes entspricht. Auch bei einem Anstieg der Bevölkerung auf knapp 62.000 Einwohner kann die Versorgung als ausreichend angesehen werden (5 m²/ Einwohner). Die faktische Überversorgung des Mittelbereiches und des Gesamtbezirkes relativiert sich vor dem Hintergrund der defizitären Versorgung mit öffentlichen Grünflächen.

Für die Anlagen "Feldtmannsburg", "Oranke" und "Pflanzerfreunde", die in übergeordneten Grünzusammenhängen liegen, schlägt das Kleingartenkonzept von SenStadtUm prio-

ritär die Einleitung von B-Plänen vor. Die bestehende Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" umfasst eine Fläche von 33.200 m² und ist in 61 Parzellen aufgeteilt.

Abb. 3 : Auszug aus der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) - Hohenschönhausen 2, April 1995



unmaßstäbliche Verkleinerung

Baulastenverzeichnis

Im Baulastenverzeichnis befinden sich keine Eintragungen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine UVP-Pflicht ist für das Plangebiet nicht gegeben, weil kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359) vorliegt.

FFH-Gebiet / Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem potentiellen Vogelschutzgebiet.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Kleingärten sind eine für Berlin typische Form städtischer Erholungsflächen. Neben ihrer historischen und soziokulturellen Bedeutung für die Berliner haben Kleingärten ihre Berechtigung als Wohnergänzungsflächen, die der notwendigen täglichen Erholung dienen. Ziel der Kleingartenentwicklungsplanung ist es, die bestehenden 80.000 Parzellen zu erhalten und weitere Potentiale zur Gewinnung neuer Parzellen zu aktivieren.

Da die nach dem Bau der Hansastrasse nördlich gelegenen Parzellen bereits veräußert und einem gewerblichen Nutzungszweck zugeführt wurden, können weitere Begehren in dieser Richtung nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan soll die Nutzung als Dauerkleingärten sichern. Die Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" stammt höchstwahrscheinlich, wie die Kleingartenanlage "Oranke", aus dem Jahre 1926. Sie ist für die Allgemeinheit nicht immer, sondern nur im Sommer in der Zeit von 6.00 / 7.00 bis 22.00 Uhr öffentlich zugänglich. Außerhalb dieser Zeiten ist sie verschlossen.

Anspruchsberechtigte nach Sachenrechtsbereinigungsgesetz gibt es in der Anlage nach Angabe des Kleingärtnerverbandes nicht.

2.2 Intention des Plans (generelle Zielvorstellungen / Leitbild)

Durch den Bebauungsplan werden die Kleingärten auf Dauer planungsrechtlich gesichert und damit einer eventuellen Nutzungsänderung entzogen. Der Biotopverbund der aneinandergrenzenden Grünflächen unterschiedlichen Charakters, der von den Friedhöfen an der Konrad-Wolf-Straße über die als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil zu entwickelnde Sportschule bis zu den Kleingartenanlagen führt, wird verstärkt.

Es ist zu untersuchen, inwieweit Maßnahmen zur Immissionsschutzvorsorge getroffen werden müssen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans XXII-40 soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß dem Flächennutzungsplan und der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen 2 gesichert werden.

2.3 Wesentlicher Inhalt

Die Flächen der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus erfolgt für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Teil der Hansastrasse die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche. In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan Berlin 1998 entwickelt.

2.3.1 Begründung einzelner Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Verkehrsfläche

Die, die Kleingartenanlage im Nordwesten begrenzende Hansastraße wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich hierbei um den Teil des Flurstückes 6145 der Flur 5, der als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird und nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) als öffentliche Straße gewidmet ist.

Private Grünfläche

Der Bereich der Kleingartenkolonie "Pflanzerfreunde" wird unter Berücksichtigung der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen, wonach aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auch Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar sind, entsprechend der überwiegenden Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbindung "Private Dauerkleingärten" festgesetzt. Eine Konkretisierung erfolgt durch die unten aufgeführten textlichen Festsetzungen.

Textliche Festsetzungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Diese erfuhren in der Vergangenheit Änderungen und Weiterentwicklungen. Auch in Zukunft sind diesbezüglich Veränderungen möglich. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen, verhältnismäßig hohen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt.

2. 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, kann zugelassen werden.

Mit dieser Festsetzung wird die Errichtung von baulichen Anlagen, die für eine Dauerkleingartenanlage typisch sind, in der privaten Grünfläche zulässig. Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes.

3. In der privaten Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen sowie der Ausschluss vollständig bodenversiegelnder Beläge trägt zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

2.3.2 Abwägung

Im Bebauungsplan wurde ursprünglich die Öffnung der Kleingartenanlage für die Allgemeinheit angestrebt, um so ihre bessere Einbindung in das Stadtgefüge zu erreichen und um sie der Öffentlichkeit für Erholungszwecke zur Verfügung zu stellen. Als Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit nicht weiter verfolgt.

2.3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 17.09.2001 bis 17.10.2001 im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Stadtplanung statt. Der Bebauungsplanvorentwurf und seine Begründung wurden durch öffentliche Auslegung vorgestellt.

Von der Möglichkeit Bedenken und Anregungen zu äußern sowie Einsicht in die Pläne zu nehmen, machten während der Auslegungszeit 5 Bürger Gebrauch. Mit Vertretern der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde e.V." und des Bezirksverbandes der Kleingärtner Hohenschönhausen e.V. fand am 10.10.2001 im Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin eine Erörterungsveranstaltung statt.

Weiterhin erfolgten zum Bebauungsplanvorentwurf zwei schriftliche Äußerungen, wovon eine die Ablehnung der Planungsziele des Bebauungsplanes beinhaltet. Die zweite schriftliche Stellungnahme ging von der Deutschen Telekom AG (Technikniederlassung) ein. Es wurden gegen die Planung keine Einwände erhoben.

1. Kurzzinhalt - Anregungen des Bezirksverbandes der Kleingärtner Hohenschönhausen e.V. sowie der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde e.V."

- a) Zum vorgesehenen Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche ABCDEFGA wird zu Bedenken gegeben:
- Die Kleingartenanlage ist im Sommer in den Zeiten von 6.00 / 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr geöffnet. Ab dem 1. November wird sie für die Dauer der Wintermonate verschlossen gehalten und ist mit Ausnahme der Kleingartenpächter öffentlich nicht zugänglich.
 - Eine Beleuchtung der für das Gehrecht bestimmten Fläche ist nicht vorhanden. Die Verkehrssicherheit ist in diesem Aspekt nicht vorhanden.
 - Ein Winterdienst ist ebenfalls nicht organisiert, da bisher nicht notwendig. Es wird darauf hingewiesen, dass im Winter die Begehbarkeit der Wege in der Kleingartenanlage aufgrund ihrer ungenügenden Befestigung eingeschränkt ist.
 - Seitens der Nutzer der Kleingartenanlage wird auf Vandalismus, der von Nutzern (Schülern) der benachbarten Werner-Seelenbinder-Schule ausgeht, hingewiesen. Darüber hinaus wird die Kleingartenanlage unberechtigterweise als abkürzende, fußläufige Verbindung zum Fast-Food-Restaurant McDonalds an der Hansastrasse / Indira-Gandhi-Straße genutzt. Ein Überklettern der Einfriedung zum Schulkomplex ist die Folge.

Wenn im benachbarten Schulgelände eine geordnete Entwicklung absehbar ist, kann sich der Kleingartenverband eine Durchwegung vorstellen.

- b) **Altlasten:**
Die Parzellenbesitzer haben vom Bezirksverband der Kleingärtner Hohenschönhausen e.V. nachweislich die Ergebnisse der Bodenuntersuchung in der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" erhalten. Damit sind die aus der Bodenuntersuchung resultierenden Nutzungsbeschränkungen den Kleingartennutzern zu Kenntnis gebracht worden.
- c) **Lärmimmissionen:**
Vom südlich angrenzenden Busbetriebshof der BVG sind Lärmimmissionen zu vernehmen. Bisher sind seitens der Pächter der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde e.V." diesbezüglich keine Beschwerden vorgebracht worden.

Fachbereich Stadtplanung

- zu a) Diese Anregung wird berücksichtigt:

Die Prüfung des Bebauungsplanvorentwurfes durch das Rechtsamt des Bezirkes macht nochmals deutlich, dass die Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit in der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde e.V." für den Eigentümer der davon betroffenen Grundstücke einen Anspruch auf Begründung des Gehrechtes ergibt. Nach Maßgabe des § 41 Abs. 1 BauGB und der dort näher geregelten Voraussetzungen kann der Eigentümer verlangen, dass sein Grundstück mit einem entsprechenden dinglichen Nutzungsrecht belastet wird. Eine Entschädigung ohne gleichzeitige Begründung eines Nutzungsrechtes schließt § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB jedoch aus. Kommt es zu keiner Einigung mit dem Begünstigten, kann der Grundstückseigentümer gemäß § 43 Abs. 1 BauGB ein Enteignungsverfahren gegen sich selbst beantragen. Ziel dieses Verfahrens ist die Begründung des im Bebauungsplan vorgesehenen Gehrechtes durch Dienstbarkeit gegen Entschädigung. Nur wenn die Belastung mit einer Dienstbarkeit für den Eigentümer unbillig ist, kann er nach § 43 Abs. 2 Satz 2 und § 92 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Entziehung seines Eigentums gegen Entschädigung verlangen. Für diesen Fall sind entsprechende Haushaltsmittel einzuplanen. Da diese jedoch in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen werden, kann die städtebauliche Zielstellung der Schaffung einer fußläufigen Verbindung zwischen den Anlagen des Sportforums Hohenschönhausen sowie den nördlich daran angrenzenden Friedhofsflächen mit den nordwestlich der HansasträÙe gelegenen Grünflächen nicht weiter aufrecht erhalten werden. Das als Festsetzung vorgesehene Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der Fläche ABCDEFGA wird aus den Bebauungsplaninhalten herausgenommen.

- zu b) Dieser Teil der Stellungnahme wird vorerst ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Dem Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohenschönhausen e.V. wurden die Ergebnisse der Bodenuntersuchung zugeleitet. Mit Schreiben vom 24.09.2002 bestätigt das Amt für Umwelt und Natur des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin die praktizierte Verfahrensweise des Kleingartenvorstandes bezüglich der Durchsetzung der Anforderungen der ausgesprochenen Nutzungsbeschränkungen in den einzelnen Parzellen, wonach die erteilten Auflagen Bestandteile der einzelnen Pachtverträge werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Nutzungsbeschränkungen Voraussetzung für die Nutzung der Fläche als Kleingartenanlage ist. Dieses

Schreiben ist vom Bezirksverband der Kleingärtner Berlin-Hohen-schönhausen e.V. zur Kenntnis genommen worden.

- zu c) Dieser Teil der Stellungnahme wird vorerst ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist zu klären, inwieweit vom angrenzenden Busbetriebshof der BVG die Kleingartennutzung beeinträchtigende Lärmimmissionen ausgehen.

2. Kurzzinhalt - Anregungen des Grundstückseigentümers

- a) Die Sicherung einer dauerhaften kleingärtnerischen Nutzung beeinträchtigt in unzumutbarer Weise die Interessen der privaten Berechtigten. Diese sind seit Jahren auf die marktwirtschaftliche Verwertung des Gebäudes (Stapl: Geländes) zum Verkehrswert als Bauland gerichtet und werden nunmehr durch das Feststellungsverfahren auf unbestimmte Zeit praktisch völlig ausgeschlossen.
- b) Der Bebauungsplan verletzt das Abwägungsgebot, wonach bei seiner Aufstellung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. In vorliegendem Fall hat offenbar eine sachgerechte Abwägung überhaupt nicht stattgefunden, sondern es soll zu Gunsten des Kleingartenvereins "Pflanzerfreunde" willkürlich in privates Eigentumsrecht eingegriffen werden, obwohl aufgrund der Lage und des Umfeldes sich förmlich aufdrängt, eine veränderte Nutzung und Bebauung des betreffenden Abschnitts städteplanerisch vorzusehen.
- c) Es ist auffällig, dass das oberhalb des Bebauungsplans am Orankeweg gelegene, ebenfalls kleingärtnerisch genutzte Areal nicht in das Verfahren einbezogen wurde. Offensichtlich wird das Gelände deshalb nicht mit einer entsprechenden Planung überzogen, um der öffentlichen Hand auch künftig die Verwertung und anderweitige Nutzung/Bebauung zu gewährleisten (Vorratsland).
- d) Es wird um Stellungnahme gebeten, aus welchen Gründen von der Planung Teilflächen der HansasträÙe miterfasst werden.
- e) Es werden Bedenken geltend gemacht, sofern - wie vorgesehen - das Planungsgebiet abweichend von der GröÙe der betroffenen Flurstücke erfolgt. Es wird um eine Übermittlung einer aktuellen Liegenschaftszeichnung mit eingezeichnetem Planungsgebiet gebeten.

Fachbereich Stadtplanung

- zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die planungsrechtliche Sicherung einer dauerhaften kleingärtnerischen Nutzung hat ihre Grundlage in der bestehenden Nutzung und im Flächennutzungsplan Berlin. Dort wird für die Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" im Wesentlichen eine Grünfläche mit der Zeckbestimmung "Kleingarten" dargestellt. Nur ein verschwindend kleiner Teil ist als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Hierzu sei folgendes vermerkt: Aufgrund der generalisierten, nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes ist der südwestliche, trapezförmige Bereich der vorhandenen Kleingartenanlage zwi-

schen der Hansastraße und einem brachliegenden Grundstück in Nachbarschaft zum Grundstück des Busbetriebshofes als Gemischte Baufläche dargestellt. In Anwendung der Grundsätze für die Entwicklung von Bebauungsplänen, wonach aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen auch Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar sind, kann die gesamte Kleingartenkolonie im Bebauungsplan vollständig als private Grünfläche / Dauerkleingärten festgesetzt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daran ist die Verwaltung gebunden.

- zu b) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Der Vorwurf einer nicht sachgerechten Abwägung entbehrt jeglicher Grundlage. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist auf der Grundlage des Flächennutzungsplans Berlin erfolgt (siehe auch Ausführungen zu a). Dem Erfordernis des Baugesetzbuches (§ 1 Abs. 6 BauGB) nach einer gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander wird im Aufstellungsverfahren entsprochen. Im Laufe dieses Aufstellungsverfahrens sind die hervorgebrachten öffentlichen und privaten Belange auszuwerten und abzuwägen. Dieser Prozess wird durch Beschluss der Bezirksverordneten vor der Fassung des Satzungsbeschlusses abgeschlossen.

- zu c) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

In der Sitzung am 25.08.1998 wurde die Bezirksamtsvorlage-Nr. 678/III (Bebauungsplan für Kleingärten) in Erledigung der DS-Nr. 821/III beschlossen. In der Anlage unter Punkt 1 heißt es: "Für die Kleingartenanlage 'Pflanzerfreunde' und die im Bezirk Lichtenberg liegenden Bereiche der Kleingartenanlage 'Oranke' bereitet das Bezirksamt im Rahmen der zur Verfügung stehenden personellen Kapazitäten die Einleitung von Bebauungsplänen zur planungsrechtlichen Sicherung von Kleingärten vor." Dieser Bezirksamtsbeschluss ist der Anlass für die Einleitung des Bebauungsplans XXII-40, der im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zur dauerhaften Sicherung der Kleingärten erforderlich ist.

Die Ermittlung der Eigentumsverhältnisse ergab, dass sich die Kleingartenanlage "Oranke" auf einer landeseigenen Fläche befindet. Da die planungsrechtliche Sicherung in diesem Fall nicht vordringlich ist, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans XXII-40 auf die in privatem Besitz befindliche Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" beschränkt. Das Bebauungsplanverfahren für die Kleingartenanlage "Oranke" wird zu einem späteren Zeitpunkt eingeleitet (s. auch Pkt. 2.3.2.3).

- zu d) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Einbeziehung von Teilflächen der Hansastraße begründet sich in der vorhandenen städtebaulichen Situation und der Sicherung der Erschließung der festzusetzenden Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten". Es handelt sich hierbei um den Teil des Flurstückes 6145 der Flur 5, der als öffentliche Verkehrsfläche genutzt wird und nach dem Berliner Straßengesetz (BerlStrG) als öffentliche Straße gewidmet ist.

- zu e) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Bedenken gegen die in der Begründung dargelegten Flurstücksflächen sind unbegründet. Die Abweichungen zu den Größen der Flurstücke resultieren aus den im Plangebiet befindlichen Flächenanteilen. Auszüge aus den Vermessungs- und Liegenschaftskarten sind bei den zuständigen Stellen gegen Gebühr anzufordern.

Fazit:

In Auswertung der vorgebrachten Anregungen ist die Planung durch Herausnahme des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit auf den Flächen der westlichen Krügerallee und des Bornscheinweges geändert worden.

2.3.2.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.02.2003 sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) 16 Träger öffentlicher Belange, zwei Nachbargemeinden, 17 Senats- und Bezirksamtsverwaltungen, der Ausschuss für Stadtentwicklung sowie die Deutsche Telekom AG mit dem Bebauungsplanentwurf beteiligt worden. Im Ergebnis dieser Beteiligung, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme, gingen 35 schriftliche Rückäußerungen ein. Diese Rückäußerungen beinhalten zum Teil Anregungen, die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes Berücksichtigung finden.

Folgende Träger gaben keine Stellungnahme ab:

lfd. Nr. 09 Landessschulamt
lfd. Nr. 36 Ausschuss für Stadtentwicklung

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten in ihren Stellungnahmen keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes erhoben:

lfd. Nr. 01 Berliner Feuerwehr
lfd. Nr. 02 GASAG Aktiengesellschaft
lfd. Nr. 03 Berliner Stadtreinigungsbetriebe BSR

lfd. Nr. 04 Berliner Verkehrsbetriebe BVG
lfd. Nr. 05 Berliner Wasserbetriebe
lfd. Nr. 06 BEWAG Aktiengesellschaft

lfd. Nr. 07 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und techn. Sicherheit Berlin
lfd. Nr. 08 Landesamt für Informationstechnik
lfd. Nr. 10 Oberfinanzdirektion Berlin

lfd. Nr. 11 Der Polizeipräsident in Berlin / Straßenverkehrsbehörde
lfd. Nr. 12 Regulierungsbehörde für Telekommunikation und Post
lfd. Nr. 13 Deutsche Post Bauen GmbH / NL Berlin

lfd. Nr. 14 Gemeinsame Landesplanung GL 8
lfd. Nr. 15 Handwerkskammer Berlin
lfd. Nr. 16 Industrie- und Handelskammer zu Berlin
lfd. Nr. 17 Bezirksamt Pankow von Berlin
lfd. Nr. 18 Amt Ahrensfelde / Blumberg

lfd. Nr. 21	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I B
lfd. Nr. 22	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung I E
lfd. Nr. 23	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung IV D
lfd. Nr. 25	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung VIII D
lfd. Nr. 26	Landesdenkmalamt Berlin
lfd. Nr. 28	BzBmin/PersFinKult / Finanzservice
lfd. Nr. 29	Abteilung Wilmm / Wirtschaftsförderung / Immobilienservice
lfd. Nr. 30	Abteilung JugBilSport
lfd. Nr. 31	Abteilung BüDSoz
lfd. Nr. 32	Abteilung UmGes / Amt für Umwelt und Natur
lfd. Nr. 34	Abteilung Stadtentwicklung / Bau- und Wohnungsaufsichtsamt
lfd. Nr. 35	Abteilung Stadtentwicklung / Tiefbauamt
lfd. Nr. 37	Deutsche Telekom AG, T-Com

Das Bezirksamt hat am 15.06.2004 die Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden und der Senats- und Bezirksamtsverwaltungen beschlossen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Inhalte dieser Auswertung dargelegt. Ausführlich ist dieses im Beschlussfassungsprotokoll des Bezirksamtes vom 15.06.2004, (Bezirksamtsvorlage 161/04) nachzulesen.

Kurzinhalt der Anregungen der Senatsverwaltung für Finanzen I E 11

- a) Aus Sicht der Haushaltsabteilung wird zu bedenken gegeben, dass etwaige Kosten von der die Planung zu verantwortenden Stelle abzusichern sind. Dazu gehört auch die Frage evtl. zu erwerbender Grundstücke als öffentliches Straßenland und ggf. zu leistender Entschädigungszahlungen an Eigentümer betroffener Grundstücke.
- b) Vor dem Hintergrund der Ausführungen zu Punkt 1.2.6 Altlasten erschließt sich nicht die Notwendigkeit, die in Rede stehende Fläche wie oben festzusetzen.

Fachbereich Stadtplanung

- zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Durch den Bebauungsplan selbst werden bezüglich der bereits jetzt schon öffentlich genutzten Straßenverkehrsflächen keine Grunderwerbserfordernisse ausgelöst. Er setzt nur das fest, was schon vorhanden ist. Der Erwerb dieser vorhandenen öffentlich genutzten Straßenverkehrsfläche vom privaten Grundstückseigentümer richtet sich nach dem Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (VerkFlBerG) vom 26.10.2001. Ausnahme bildet eine ca. 9 m² große private Grundstücksfläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die zur Zeit nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt wird. Auslöser für die Festsetzung dieser Fläche als Straßenverkehrsfläche ist die Berücksichtigung der Stellungnahme der Abteilung Verkehr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die für die übergeordnete Hauptverkehrsstraße "Hansastraße" einen begleitenden Seiteraum von 6,50 m fordert. Um

funktionsgerechte und sichere Verkehrsanlagen im Seitenbereich, die hier von einer Trennung von Geh- und Radwegen ausgehen, bereitstellen zu können, ist eine Breite von 6,50 m, gemessen ab der vorhandenen Bordkante, sicherzustellen. Dementsprechend erfolgt eine Änderung des Verlaufs der Straßenbegrenzungslinie an dieser Stelle. Es wird davon ausgegangen, dass hier die für den Grunderwerb von Hauptnetzstraßen zuständige Stelle als Veranlasser für die Kosten des Grunderwerbs aufkommen wird.

zu b) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Kleingärten sind eine für Berlin typische Form städtischer Erholungsflächen. Neben ihrer historischen und soziokulturellen Bedeutung für die Berliner haben Kleingärten ihre Berechtigung als Wohnergänzungsflächen, die der notwendigen täglichen Erholung dienen. Ziel der Kleingartenentwicklungsplanung ist es, die bestehenden 80.000 Parzellen zu erhalten und weitere Potentiale zur Gewinnung neuer Parzellen zu aktivieren. Da die nach dem Bau der HansasträÙe nördlich gelegenen Parzellen bereits veräußert und einem gewerblichen Nutzungszweck zugeführt wurden, können weitere Begehren in dieser Richtung nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan soll die Nutzung als Dauerkleingärten sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gemäß der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen 2 sichern.

Kurzinhalt der Anregungen der Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Sport IX B

Aus sportfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass bei Festsetzung von Dauerkleingärten in Nachbarschaft zu Sportstandorten oder Schulen mit Sporteinrichtungen generell Lärmschutzkonflikte mit der Sportnutzung zu beachten sind. Im vorliegenden Fall stellt sich die Situation wie folgt dar: Da die Sportfreiflächen der sportbetonten "Werner-Seelenbinder"-Gesamtschule ausschließlich schulisch genutzt werden, die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) aber nur auf den außerschulisch betriebenen Sport Anwendung findet, nicht auf den Schulsport, der von seiner Umgebung prinzipiell zu tolerieren ist, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen rechtlich relevanten Lärmüberschreitungen kommt.

Fachbereich Stadtplanung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

In den Begründungstext wird im Abschnitt 1.2.7 Lärmimmissionen folgende Ergänzung aufgenommen:

"Im Osten des Plangebietes grenzen unmittelbar an die Kleingartenanlage die Sportfreiflächen der sportbetonten "Werner-Seelenbinder"-Gesamtschule an. Da diese Flächen ausschließlich schulisch genutzt werden, kann zur Beurteilung der aus dem Sport resultierenden Emissionen die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) nicht herangezogen werden. Der Schulsport ist von seiner Umgebung jedoch prinzipiell zu tolerieren. Es kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen rechtlich relevanten Lärmüberschreitungen kommt."

Kurzinhalt der Anregungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 21

In der übergeordneten Hauptverkehrsstraße "Hansastraße" befindet sich eine Fahrradroute. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, im Abschnitt der Kleingartenanlage, ist der Seitenraum erheblich unterbemessen, um für eine Hauptnetzstraße begleitend ordnungsgemäße Funktionsanlagen einzuordnen. Um funktionsgerechte und sichere Verkehrsanlagen im Seitenbereich, die hier von einer Trennung von Geh- und Radwegen ausgehen, bereitstellen zu können, ist eine Breite von 6,50 m, gemessen ab der vorhandenen Bordkante, sicherzustellen. Entsprechend ist die Straßenbegrenzungslinie einzutragen.

Fachbereich Stadtplanung

Die Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird in einem Abschnitt von ca. 35 m Länge die erforderliche Breite des Seitenbereiches der Hansastraße von 6,50 m unterschritten. An seiner schmalsten Stelle beträgt der Seitenraum 6,35 m. Aufgrund der geringen Fußgängerfrequenz der Hansastraße ist eine Abweichung um 15 cm vom vorgesehenen Regelquerschnitt des Seitenraumes vertretbar. Die Aufwendungen für das Versetzen des Zaunes stehen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu dem dann erreichten geringfügigen Flächengewinn für die konsequente Umsetzung des Regelquerschnittes. Für diesen ca. 35 m langen Abschnitt wird die Anregung nicht berücksichtigt, die Straßenbegrenzungslinie verbleibt am Zaun der Kleingartenanlage. Kurz vor der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verspringt infolge des natürlichen Verlaufs der oberen Böschungskante der Grundstücksaun der Kleingartenanlage und die damit verbundene Grenze der öffentlich gewidmeten Straßenverkehrsfläche in Richtung Straßenbord der Hansastraße. Der dadurch verringerte Seitenbereich lässt die Einordnung der für eine Hauptnetzstraße erforderlichen begleitenden Funktionsanlagen nicht mehr vollständig zu. Deshalb wird für diesen Teil des Bebauungsplanes der Stellungnahme gefolgt. Die Sicherstellung einer durchgängigen Breite von 6,50 m, gemessen ab der vorhandenen Bordkante, führt jedoch zwangsläufig dazu, dass in Umsetzung des Bebauungsplanes eine nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmete private Grundstücksfläche von ca. 9 m² vom Verfahrensträger zusätzlich erworben werden muss.

Dieser Sachverhalt und Abwägungsvorschlag ist von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung VII B 21 bestätigt worden. Der Abweichung und Reduzierung um einen Betrag von 0,15 m wird zugestimmt. An dem durch die Führung der Straßenbegrenzungslinie im nördlichen Geltungsbereich erforderlichen Grundstückserwerb hält die Senatsstelle mit der Begründung der Geringfügigkeit einer Flächeninanspruchnahme von ca. 9 m² fest. Im Maßnahmenkatalog des Stadtentwicklungsplanes (StEP) Verkehr ist eine Aussage zum "Grunderwerb in Verbindung mit der planungsrechtlichen Sicherung von Trassenfreihaltungen für längerfristige Infrastrukturerweiterungen" enthalten. Daraus geht hervor, dass ab 2003 jährlich eine begrenzte Summe zur Verfügung steht. Zur Sicherung der Finanzierbarkeit ist der Antrag vom Verfahrensträger an die Finanzverwaltung zu stellen. Das Tiefbauamt des Bezirksamtes Lichtenberg wird gemäß seiner Stellungnahme vom 17.03.2004 diese Finanzierungsmöglichkeit jedoch nicht nutzen, sondern die erforderliche Grundstückskauffinanzierung selbst sichern.

Kurzinhalt der Anregungen der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit u. Frauen IV B

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ggf. erforderliche Maßnahmen zur Immissionsschutzvorsorge ausschließlich auf den kleingärtnerisch genutzten Bereichen erfolgen sollten.

Die betriebliche Tätigkeit auf dem Betriebshof der Berliner Verkehrsbetriebe darf nicht beeinträchtigt werden.

Fachbereich Stadtplanung

Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Sowohl die Kleingartenanlage als auch der Betriebshof der BVG sind bereits Jahrzehnte an diesen Standorten in unmittelbarer Nachbarschaft ansässig. In dieser besonderen städtebaulichen Situation, vergleichbar mit einer Gemengelage, wo vorhandene Bereiche von unterschiedlicher Qualität und Schutzwürdigkeit zusammentreffen, ist die Grundstücksnutzung mit einer spezifischen gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet. Das führt nicht nur zur Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch - im Sinne der "Bildung einer Art von Mittelwert" - zu einer die Tatsachen respektierenden Duldungspflicht derer, die sich in der Nähe von - als solchen legalen - Belästigungsquellen ansiedeln.²

Seitens der Pächter der Kleingartenanlage sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Beschwerden hinsichtlich Belästigungen durch den benachbarten Betriebshof vorgebracht worden. Immissionsrelevante Änderungen auf dem Betriebshof unterliegen den Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. Dabei ist es unerheblich, dass die Kleingartenanlage in einem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert ist. Schon ihr alleiniges Bestehen bewirkt Schutzansprüche im Rahmen einer immissionsschutzrechtlichen Bewertung vorgesehener betrieblicher Veränderungen.

Kurzinhalt der Anregungen des Bezirksamtes Lichtenberg / Abteilung Stadtentwicklung / Amt für Planen und Vermessen / Fachbereich Vermessung

- a) Es werden Hinweise zum Maßstab und zur Lesbarkeit der Planzeichnung, zur Legende und zur Planunterlage gegeben.
- b) Es wird folgender Vorschlag zur Änderung der Abgrenzung des Geltungsbereiches unterbreitet: Die südwestliche Begrenzung des Geltungsbereiches sollte um ca. 23 m weiter nach Südwesten verschoben werden. Hier befindet sich für die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie ein eindeutig festgestellter Grenzpunkt. Die vorgeschlagene Fläche wird von der Kleingartenanlage sowie als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt.

Fachbereich Stadtplanung

Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

- zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Hinweise betreffen nicht die Planinhalte, sondern ihre Darstellung. Die Änderungen werden bei der Erstellung des Bebauungsplanes vorgenommen.

- zu b) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Die Grenze des Geltungsbereiches ist vor Ort eindeutig bestimmbar. Sie verläuft an einer Einfriedung entlang. Für die Vergrößerung des Geltungsbereiches besteht derzeit

² BVerwG v. 12.12.1975 - IV C 71.73 -, BVerwGE 50, 49 = BRS 29 Nr. 135 = BauR 76, 100 = DVBl. 76, 214; "Tunnelofenurteil"

kein Anlass. Die vorgeschlagene hinzukommende Fläche wird derzeit und auch künftig nicht für eine kleingärtnerische Nutzung in Anspruch genommen. Es besteht für die Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kein Planungserfordernis.

Fazit:

In Auswertung der vorgebrachten Anregungen konnten keine prinzipiell neuen Erkenntnisse vorgebracht werden. Die Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfes zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange weiter verfolgt.

Die teilweise Berücksichtigung von Stellungnahmen führen jedoch zu Änderungen an der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes. Dieses betrifft die Führung der Straßenbegrenzungslinie in ihrem nordöstlichen und in ihrem südwestlichen Abschnitt sowie eine ergänzende Vermaßung.

Darüber hinaus wird zur eindeutigeren planzeichnerischen Festsetzung der Beginn der westlichen Begrenzung des Geltungsbereiches auf den Schnittpunkt des westlichen Zaunes der Kleingartenanlage mit der Grenze der Flurstücke 6145 und 6147 gesetzt. Die Begrenzung des Geltungsbereiches verschiebt sich an dieser Stelle um ca. 1 m in westliche Richtung. Diese Änderung hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte.

2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 09.08.2004 bis 10.09.2004 im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Stadtplanung statt. Der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung wurden durch öffentliche Auslegung vorgestellt. Von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind mit Schreiben vom 02.08.2004 45 Träger öffentlicher Belange benachrichtigt worden.

Von der Möglichkeit, Anregungen zu äußern sowie Einsicht in die Pläne zu nehmen, machten während der Auslegungszeit sechs Bürger und zwei Träger öffentlicher Belange Gebrauch. Weiterhin gingen zum Bebauungsplanentwurf drei schriftliche Äußerungen ein. Eine davon beinhaltet die Ablehnung der Planungsziele des Bebauungsplanes. Die beiden anderen schriftlichen Stellungnahmen kommen von der Abteilung Jugend, Bildung und Sport des Bezirksamtes Lichtenberg von Berlin sowie vom Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin. In Ihnen wird mitgeteilt, dass die Planungsabsichten deren Belange nicht berühren.

Die nachfolgende Auswertung berücksichtigt alle bis zum 14. Oktober 2004 schriftlich vorgebrachten Anregungen.

Kurzinhalt - Anregungen des Grundstückseigentümers

Der Bevollmächtigte des durch das Bebauungsplanverfahren unmittelbar betroffenen Eigentümers des Areals Hansastr. 4 / Indira-Gandhi-Str. 105 im Ortsteil Alt-Hohenschönhausen hat bereits im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung detaillierte Einwendungen und Hinweise zu den beabsichtigten Festsetzungen übermittelt, wonach der dauerhafte Bestand der Kleingartenanlage „Pflanzenfreunde“ gesichert und die Bebauung des Grundstücks ausgeschlossen werden soll. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist dem Bevollmächtigten des Grundstückseigentümers in einem im Fachbereich Stadt-

planung am 30. August 2004 geführten Gesprächs mitgeteilt worden, dass die im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung schriftlich vorgebrachten Anregungen zur Kenntnis genommen und geprüft wurden. Auf den Planungsprozess hatten diese jedoch keine Auswirkungen. Der mit Schreiben vom 04.09.2004 fristgemäß eingelegte Einspruch des Bevollmächtigten wird mit Schreiben vom 12.10.2004 wie folgt begründet:

- a) Der Bebauungsplan XXII-40 mit seiner Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" verletzt in schwerwiegender, unverhältnismäßiger Weise die Grundsätze über Inhalt und Schranken des Grundstückseigentums gem. Art. 14 Abs. 1 Grundgesetz. Die zugunsten der Öffentlichkeit und eines bestimmten Personenkreises vorgesehene Maßnahme hat finanzielle und wirtschaftliche Nachteile zur Folge, die von der Erbgemeinschaft als Grundstückseigentümer nicht hinnehmbar sind. Nicht nur, dass die Höhe der Pacht weiterhin staatlicher Regulierung (Kleingartenrecht) unterliegt, sondern vor allem wird die Nutzung für eigene Zwecke als Bauland oder der Verkauf zum Verkehrswert an Dritte praktisch auf un-absehbare Zeit ausgeschlossen. Die Nachteile sind derart gravierend, dass bei gerechter Interessenabwägung von dem Planverfahren endgültig Abstand genommen werden muss. Es gilt zu beachten, dass der Bodenrichtwert für das hier infrage stehende Areal mit 160,- € pro Quadratmeter festgelegt ist, der Pachtzins der "Pflanzenfreunde" pro Jahr etwas unter 3,- € pro Quadratmeter beträgt. Insoweit bedarf es keiner weiteren Ausführungen wie sich der wirtschaftliche Verlust des Grundstückseigentümers darstellen würde.
- b) Auch wenn in dem vor Jahren aufgestellten Flächennutzungsplan Berlin u.a. für die Kleingartenanlage "Pflanzenfreunde" im wesentlichen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" dargestellt ist, enthebt dies die Abt. Stadtentwicklung Lichtenberg offenbar nicht von der Verpflichtung, vor Einleitung des konkreten, förmlichen Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, ob die Hinweise tatsächlich zutreffen. Offenkundig hat die Vorgabe, vor allem bedingt durch die städtebauliche Situation und Perspektive von der unmittelbar vor dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland neu angelegten HansasträÙe als Hauptverkehrsweg, an Aktualität und damit an Wirksamkeit verloren. Das betrifft zumindest die unmittelbar an der Straße befindlichen Flächen einschließlich der Parzellen der Kleingartenanlage "Pflanzenfreunde". Bezeichnender Weise hat der Fachbereichsleiter Stadtplanung anlässlich des am 15.06.2004 geführten Gespräches grundsätzlich keine Bedenken gegen die Freimachung des Kleingartengeländes an der HansasträÙe (bei Verlagerung der Nutzer an das Ende der Anlage oder deren Entschädigung) geäußert. Seitens des Grundstückseigentümers wird darauf bestanden, dass der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche M2 ausgewiesene Abschnitt südwestlich der Kleingartenanlage zwischen HansasträÙe und einem ungenutzten Grundstück am Betriebshof der BVG (trapezförmig geschnittene Teilfläche in einer Größe von etwa 1.210 m², entlang der HansasträÙe rund 45 m lang, zum Busbahnhof rund 85 m) nicht in das laufende Planungsverfahren einbezogen wird, um die kurzfristige Veräußerung an einen Investor zu ermöglichen.
- c) Soweit bekannt, besteht die Kleingartenanlage "Pflanzenfreunde" aus rund 50 Parzellen. Ob gemeinschaftliche Einrichtungen, wie Vereinshaus, Spielflächen, vorhanden sind (außer Weg), fehlen Informationen, so dass eine umfassende Einschätzung i.S.d. Gesetzes nicht möglich ist. Jedoch bereits aus der vorliegenden Liegenschaftsbezeichnung ergibt sich, dass zahlreiche Parzellen nicht den Flächennormen und auch verschiedene Baulichkeiten in ihrer Größe nicht den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes entsprechen und deshalb ersatzlos zu verändern oder zu entfernen sind. Auch wenn den Nutzern der betreffenden Parzellen zurzeit Bestands-

schutz eingeräumt sein sollte rechtfertigt dies nicht, als Art der baulichen Nutzung "Dauerkleingarten" festzusetzen. Eine derartige Entscheidung durch den Bebauungsplan setzt zwingend voraus, dass die Bedingungen, die das Bundeskleingartengesetz für eine solche Anlage vorschreibt, erfüllt werden. Ebenfalls im Hinblick auf obige Umstände ist das Verfahren ersatzlos zugunsten der Grundstückseigentümer einzustellen.

Fachbereich Stadtplanung

zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Mit der im Bebauungsplanentwurf XXII-40 zur Festsetzung vorgesehenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" wird planungsrechtlich die bestehende Art der städtebaulichen Bodennutzung gesichert. Der Eigentümer kann sein Grundstück, wie seit der Gründung als Kleingartenanlage im Jahre 1926, weiterhin in dieser Weise nutzen. Dennoch erfährt er durch die Festsetzung einen Nachteil i.S. von § 47 Abs. 2 Satz 1 VwGO. Dieser liegt darin, dass die kleingärtnerische Nutzung auf unabsehbare Zeit festgelegt worden ist. Durch die Ausweisung im Bebauungsplan ist die Kleingartenanlage ein Dauerkleingarten gemäß § 1 Abs. 3 BKleingG geworden. Da für Dauerkleingärten nur unbefristete Pachtverträge zulässig sind (§ 6 BKleingG), ist der Eigentümer bei der Verpachtung der Gartenparzellen erheblich eingeschränkt. Die Pachtpreisregelung verschärft die Bindung des Eigentümers. Auch das Verwertungsrecht für den Eigentümer wird durch den Bebauungsplan erheblich beeinträchtigt. Er erfährt demzufolge durch diese fremdnützende Festsetzung einen Nachteil.

Dem privaten Belang steht der öffentliche Belang gegenüber, dass die Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" eine in fast 80 Jahren gewachsene Anlage ist und daher in ihrer Gesamtheit auch eine ökologische Bedeutung hat. Sie ist in einen überörtlichen Grünzusammenhang eingebettet, der nach Norden über die Parkanlagen um Obersee und Orankesee, das Naturschutzgebiet Fauler See bis in den offenen Landschaftsraum führt, nach Süden über Friedhöfe, das Sportforum, weitere Kleingärten und den Volkspark Prenzlauer Berg bis ins Stadtzentrum. Gesamtstädtisch kommt diesem Grüngürtel auch eine klimatische Entlastungsfunktion zu. Damit sind viele Kleingartenanlagen, einbezogen die KGA "Pflanzerfreunde", wertvolle Bestandteile im Grünverbund der Stadt, die zum ökologischen Gleichgewicht beitragen.

Berlin ist zudem gehalten, auch für die Bevölkerung ausreichend Flächen für eine Kleingartennutzung zur Verfügung zu stellen. Dies soll nach Möglichkeit "ortsnah" zu den Wohnorten der wohnungssuchenden Bevölkerung erfolgen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist daher bereits im Flächennutzungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" dargestellt. Der Bebauungsplan schafft verbindliches Planungsrecht. Insbesondere die Bevölkerung aus den umgebenden Wohngebieten hat somit die Möglichkeit einer kleingärtnerischen Nutzung.

Für eine bauliche Nutzung des in Rede stehenden Grundstückes mangelt es an den planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen. Die Bebaubarkeit des Grundstückes setzt seine Zugehörigkeit zum Innenbereich, welcher im Bebauungszusammenhang liegen und einem Ortsteil angehören muss, voraus. Obwohl das Grundstück einem Ortsteil angehört, ist der Bebauungszusammenhang des Ortsteils von einem weiträumigen, unbebauten, von Grünflächen dominierten Bereich unterbrochen. Das Grundstück befindet sich demzufolge in einem sogenannten Außenbereich, in wel-

chem nur die in § 35 des Baugesetzbuches aufgeführten privilegierten Vorhaben zulässig sind. Es handelt sich also nicht um Bauland im Innenbereich.

Der genannte Grundstückswert von 160,- € ist nicht nachvollziehbar. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin macht im Bodenrichtwertatlas grundsätzlich nur Angaben zum Bodenrichtwert für baureifes Land. Zum Grundstück Hansastrasse gibt es keine Eintragungen, da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt, die nicht bebaubar ist.

Im Ergebnis der Abwägung wird den öffentlichen Belangen der Vorrang eingeräumt.

Bei der Auswertung der vorgebrachten Anregungen zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde das private Eigentum berücksichtigt, indem die Planung durch Herausnahme des Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit geändert worden ist. Eine uneingeschränkte Öffnung der Kleingartenanlage für die Allgemeinheit ist damit nicht mehr geplant.

Gemäß § 42 Abs. 1 BauGB kann der Eigentümer eines Grundstücks eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, wenn die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Eingeschränkt wird dieser Anspruch durch § 42 Abs. 3 BauGB. D.h., wird die zulässige Nutzung nach Ablauf einer Frist von 7 Jahren aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen.

Die Kleingartenanlage Pflanzerefreunde besteht seit fast 80 Jahren und prägt die Grundstückssituation entscheidend. Die Siebenjahresfrist ist abgelaufen. Ein Bauantrag oder ein Antrag auf Bauvorbescheid hat zu keinem Zeitpunkt vorgelegen. Somit wurde ein ernsthafter Wille zur Verwirklichung einer anderen Nutzung des Grundstücks nie deutlich.

Auch wenn der Eigentümer durch diese Festsetzung einen Nachteil erleidet, so ist dieser in Anbetracht der durch die bisherige, langjährige Nutzung geprägten Grundstückssituation nicht so groß, wie er sein könnte, wenn eine bislang nicht als Kleingartenanlage genutzte Fläche mit dieser Festsetzung belastet werden würde.

Die seit fast 80 Jahren ausgeübte Nutzung soll nicht eingeschränkt werden, d.h. in den ausgeübten Bestand wird nicht eingegriffen, so dass eine Entschädigung nicht erforderlich ist.

zu b) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist für die bei seiner Aufstellung beteiligten Behörden und "Träger öffentlicher Belange" bindend; es besteht Anpassungspflicht gemäß § 7 BauGB. Gegenüber dem Bürger entwickelt der FNP keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind keine Rechtsansprüche, wie etwa Baugenehmigungen für ein bestimmtes Grundstück, herzuleiten. Jedoch müssen alle Bebauungspläne aus dem FNP entwickelt werden. Erst diese enthalten gegenüber dem Bürger rechtsverbindliche Festsetzungen. Die planungsrechtliche Sicherung einer dauerhaften kleingärtnerischen Nutzung auf den Grundstücksflächen des die Anregungen vorbringenden Bürgers bzw. seines Bevollmächtigten hat somit ihre Grundlage im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (Abl. S. 95), zuletzt geändert am 26. August 2004 (Abl. S. 3967). Dort

wird für die Fläche der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" im Wesentlichen eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" dargestellt. Nur ein verschwindend kleiner Teil, der südwestliche, trapezförmige Bereich zwischen der HansasträÙe und einem brachliegendem Grundstück in Nachbarschaft zum Grundstück des Busbetriebshofes ist aufgrund der generalisierten, nicht parzellenscharfen Darstellung des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche M2 dargestellt. Im Kleingartenentwicklungsplan, der durch Senatsbeschluss vom 06.04.2004 bestätigt wurde, ist die gesamte Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" als "hoch gesichert" dargestellt.

Die zur Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" vorgesehene Grundstücksfläche wird derzeit als Kleingartenanlage genutzt. Die Umwandlung in Bauland ist nur über ein Bebauungsplanverfahren möglich. Mit dem derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan wird jedoch das städtebauliche Ziel der dauerhaften Sicherung der Kleingärten verfolgt. Durch den Bebauungsplan sollen die Kleingärten auf Dauer planungsrechtlich gesichert und damit einer eventuellen Nutzungsänderung entzogen werden. Eine Änderung des Planungsziels von Grünflächennutzung in gewerbliche Nutzung würde die Kündigung des Kleingartenpachtvertrages über einen Dauerkleingarten bedingen. Gemäß § 14 BKleingG ist die Gemeinde bei einer derart begründeten Kündigung des Pachtvertrages über die Dauerkleingartenanlage verpflichtet, geeignetes Ersatzland bereitzustellen oder zu beschaffen. Die vom Grundstückseigentümer in Aussicht genommene, mit einem Restitutionsverfahren belastete Fläche kann hierfür solange nicht herangezogen werden, bis ein rechtskräftiger Bescheid auf den Restitutionsantrag vorliegt und entsprechendes Planungsrecht geschaffen ist.

Ein städtebauliches Erfordernis zur Schaffung gewerblicher Bauflächen unter Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen ist nicht gegeben. Der Bezirk verfügt über ausreichend Flächen, die für eine gewerbliche Nutzung geeignet sind.

Das Bezirksamt hat sich in seinen bisherigen Beschlussfassungen zum Bebauungsplan XXII-40 eindeutig zur dauerhaften Sicherung der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" in seinen derzeitigen Grenzen bekannt.

Zu der in der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung getroffenen Aussage, dass die Einleitung eines Bebauungsplanes für die Kleingartenanlage "Oranke" nicht vordringlich sei, wird ergänzend festgestellt, dass aufgrund der Bindungspflicht der Behörden an den Flächennutzungsplan und den Kleingartenentwicklungsplan, der auch für diese landeseigene Anlage eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kleingarten" darstellt, eine andersartige Entwicklung gegenwärtig städtebaulich nicht denkbar ist. Es besteht ein öffentliches Interesse, insbesondere vorhandene Kleingartenanlagen in ihrem Bestand zu erhalten.

zu c) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der Begriff des Kleingartens ist in § 1 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) definiert. Neben einer kleingärtnerischen Nutzung ist dazu die Einbindung in eine Kleingartenanlage erforderlich. Eine solche liegt nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 BKleingG vor, wenn der Kleingarten "in einer Anlage liegt, in der mehrere Einzelgärten mit gemeinschaftlichen Einrichtungen, zum Beispiel Wegen, Spielflächen und Vereinshäusern, zusammengefasst sind." Mit den vom Bevollmächtigten des Grundstückseigentümers bezifferten ca. 50 Einzelgärten ist diese Voraussetzung erfüllt. Als weiteres Erfordernis muss eine Gemeinschaftsanlage vorliegen. Der Gesetzeswortlaut ist insofern etwas missverständlich, als von Gemeinschaftseinrichtungen ge-

sprochen wird. Indes ist es so weit ersichtlich unstrittig, dass nach den Gesetzgebungsmaterialien³ der Gesetzgeber schon das Vorliegen eines einzelnen Kriteriums ausreichen lassen wollte. Es stellt sich somit die Frage, welche Gemeinschaftsanlagen in der Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" vorhanden sind. Vorliegend findet sich innerhalb der Kleingartenanlage ein verzweigtes Wegenetz von ca. 580 m Länge. Nach der wohl herrschenden Meinung in Rechtsprechung⁴ und Literatur⁵ stellen Wege zur Erschließung der Kleingartenanlage eine Gemeinschaftseinrichtung im Sinne des § 1 BKleingG dar.

Ob daneben eine vorliegend gemeinsame Wasser- und Stromversorgung eine Gemeinschaftsanlage darstellt, ist strittig. Die wohl herrschende Ansicht in der Kommentierung bejaht dies.⁶ Richtigerweise ist auch hier vom Wortlaut des Gesetzes auszugehen. Diesem lässt sich kein Anhaltspunkt dafür entnehmen, dass es nur der Kommunikation und dem Ausruhen dienliche Anlagen, nicht aber solche, die der gemeinsamen Bewirtschaftung nützen, ausreichen lassen wollte.⁷ Vorliegend ist also eine Kleingartenanlage gegeben.

Zu der vom Bevollmächtigten des Grundstückseigentümers vertretenen Ansicht, dass die zahlreichen nicht den Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes entsprechenden Parzellen und Baulichkeiten nicht die Festsetzung einer Flächennutzung mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" rechtfertigt, ist der Kommentierung zum Bundeskleingartengesetz Folgendes zu entnehmen: "§ 3 Abs. 1 BKleingG (*Bestimmung der Kleingartengröße*) gilt für neu zu errichtende Kleingartenanlagen. Bestehende Anlagen werden durch diese Vorschrift nicht berührt, solange nicht eine Neuordnung der Anlage, ... durchgeführt wird."⁸ In Anwendung des § 20a BKleingG (*Überleitungsregelungen aus Anlass der Herstellung der Einheit Deutschlands*) können vor dem Wirksamwerden des Beitritts rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die in § 3 Abs. 2 vorgesehene Größe überschreiten, oder andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen unverändert genutzt werden.

Fazit:

In Auswertung der vorgebrachten Anregungen konnten keine prinzipiell neuen Erkenntnisse vorgebracht werden. Die Planung wird auf der Grundlage des Bebauungsplanentwurfs beibehalten.

³ vgl. hierzu instruktiv Stang, Bundeskleingartengesetz, Kommentar, 2.A. 1995, Rn. 15 zu § 1 m.w.N.;

⁴ so OVG Lüneburg, ZfBR 1990, 211;

⁵ so Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 8.A. 2002, Rn. 11; Stang, Bundeskleingartengesetz, 2.A. 1995, Rn. 16 zu § 1; Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Rn. 11 zu § 1 BKleingG;

⁶ so Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 8.A. 2002, Rn. 11; Stang, Bundeskleingartengesetz, 2.A. 1995, Rn. 15 zu § 1; ablehnend: Otte in Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB, Rn. 11 zu § 1 BKleingG;

⁷ so auch Stang, a.a.O., Rn. 15 zu § 1;

⁸ Mainczyk, Bundeskleingartengesetz, 6.A. 1994, Rn. 3 zu § 3

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungsinhalten dieses Bebauungsplanes bleibt die innerstädtische Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" als Bestandteil des Kleingarten- und Friedhofsgürtels erhalten. Im Zusammenhang mit übergeordneten Grünräumen ist sie für den stadtklimatischen Ausgleich von Bedeutung. Diese wohnungs- und siedlungsnaher Kolonie wird ihrer Erholungsfunktion für die Allgemeinheit weiterhin gerecht.

3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind planerisch nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass die Orankestraße sowie Flächen des angrenzenden Sportforums für das gelegentliche Abstellen von Personenkraftfahrzeugen genutzt werden können. Das Plangebiet ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar (BUS / TRAM).

3.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Zusätzliche technische, infrastrukturelle Maßnahmen im Verantwortungsbereich des Landes Berlin oder des Bezirkes Hohenschönhausen sind nicht zu erwarten. Die Erschließungen werden privat erfolgen.

3.4 Soziale Auswirkungen

Mit der Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Dauerkleingärten" wird eine für Berlin typische Form städtischer Erholungsflächen planerisch gesichert. Damit wird die soziokulturelle Bedeutung der Kleingärten in der Mieterstadt Berlin mit einem hohen Anteil an verdichtetem Geschosswohnungsbau aufgegriffen und gebührend berücksichtigt. Auch diese Kleingartenanlage trägt als innerstädtische Erholungsfläche zur Vermeidung zusätzlichen Erholungsverkehrs ins Umland bei, die enge Verflechtung von Wohnen und Erholen kann damit in diesem Siedlungsbereich Berlins aufrecht erhalten werden.

3.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes wird es im Plangebiet zu keinen nennenswerten, ökologischen Veränderungen kommen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und durch die Regelungen des Bundeskleingartengesetzes sind die Bebauungsmöglichkeiten eindeutig bestimmt. Demnach wird sich der Anteil an versiegelten Flächen nicht wesentlich vergrößern. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist für das Plangebiet nicht erforderlich, weil kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) zugelassen werden soll.

Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Ein Eingriff in den Naturhaushalt ist durch die vorgesehene und planungsrechtlich fixierte städtebauliche Neuordnung nicht zu erwarten. Die Bebauungsplanfläche befindet sich gemäß § 35 BauGB im Außenbereich, in dem nur bestimmte Vorhaben zulässig sind. Durch

die geplante Festsetzung "Private Dauerkleingärten" tritt gegenüber der bisherigen jahrzehntelangen Nutzung als Kleingartenanlage keine Änderung ein. Ein Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist.

3.6 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Unabhängig vom Bebauungsplan sind im Ergebnis des bereits vor Jahren realisierten Neubaus der Hansastraße durch das Land Berlin bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Der Erwerb dieser vorhandenen öffentlich genutzten Straßenverkehrsfläche vom privaten Grundstückseigentümer richtet sich nach dem Gesetz zur Bereinigung der Rechtsverhältnisse an Verkehrsflächen und anderen öffentlich genutzten privaten Grundstücken (VerkFl-BerG) vom 26.10.2001.

Eine ca. 9 m² große private Grundstücksfläche an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, die zur Zeit nicht als öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt wird, muss aufgrund der Festsetzung zur Führung der Straßenbegrenzungslinie erworben werden. Auslöser für die Festsetzung dieser Fläche als Straßenverkehrsfläche ist die Berücksichtigung der Stellungnahme der Abteilung Verkehr bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, die für die übergeordnete Hauptverkehrsstraße "Hansastraße" einen begleitenden Seiteraum von 6,50 m fordert. Um funktionsgerechte und sichere Verkehrsanlagen im Seitenbereich, die hier von einer Trennung von Geh- und Radwegen ausgehen, bereitstellen zu können, ist eine Breite von 6,50 m, gemessen ab der vorhandenen Bordkante, sicherzustellen.

Im Maßnahmenkatalog des Anhanges des Stadtentwicklungsplanes (StEP) Verkehr wird eine Aussage zum "Grunderwerb in Verbindung mit der planungsrechtlichen Sicherung von Trassenfreihaltungen für längerfristige Infrastrukturerweiterungen" getroffen. Daraus geht hervor, dass ab 2003 jährlich eine begrenzte Summe zur Verfügung steht. Zur Sicherung der Finanzierbarkeit ist der Antrag vom Verfahrensträger an die Finanzverwaltung zu stellen. Das Tiefbauamt des Bezirksamtes Lichtenberg wird gemäß seiner Stellungnahme vom 17.03.2004 diese Finanzierungsmöglichkeit jedoch nicht nutzen, sondern die erforderliche Grundstückskauffinanzierung für die zuvor beschriebene 9 m² große Fläche selbst sichern.

Weitere bodenordnende Maßnahmen sind in diesem Planungsstand nicht erkennbar.

Es besteht für den Eigentümer der Kleingartenanlage „Pflanzerfreunde“ kein Anspruch auf Entschädigung gemäß § 42 Abs. 1 BauGB.

4. Verfahren

Beschluss zur Aufstellung

Am 23.02.1999 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes XXII-40 durch das Bezirksamt Hohenschönhausen von Berlin beschlossen (BA-Vorlage 789/III). Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes am 05.10.1999 im Amtsblatt für Berlin Nr. 54, Seite 4203 bekannt gegeben.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der Zeit vom 17.09.2001 bis zum 17.10.2001 wurden die Ziele und Zwecke der Planung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich dargelegt. Mit Bezirksamtsbeschluss Nr. 5/70/2002 ist das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Bebauungsplanverfahren XXII-40 für die Kleingartenanlage "Pflanzerfreunde" beschlossen worden.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 28.02.2003 sind gemäß § 4 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden, und die Senats- und Bezirksamtsverwaltungen, der Ausschuss für Stadtentwicklung sowie die Deutsche Telekom AG mit dem Bebauungsplanentwurf beteiligt worden. Diese eingegangenen Rückäußerungen beinhalten zum Teil Anregungen, die bei der Fortschreibung des Bebauungsplanentwurfes Berücksichtigung fanden.

Weiterführung des Verfahrens

Das Verfahren wird gemäß § 233 Abs. 1 des BauGB in der Fassung vom 23. September 2004 nach dem BauGB in der Fassung vom 27. August 1997 weitergeführt.

Öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt hat mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 161/04 am 15.06.2004 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes fand in der Zeit vom 09.08.2004 bis 10.09.2004 im Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Vermessen, Fachbereich Stadtplanung statt.

Abwägungsbeschluss / BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 07.12.2004 den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.01.2005 den Bebauungsplan XXII-40 vom 09.07.2004 einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-40 entschieden.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 28.01.2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt IIC) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 29.03.2005, dass die vorgenommene Rechtsprüfung folgende Beanstandungen ergeben hat:

1. Altlasten

Es ist ein abwägungsrelevanter Nachweis der Sicherung zu erbringen, dass die aufgrund der Altlasten einzuhaltenden Nutzungsbeschränkungen gewährleistet werden. Dies sollte durch vertragliche Absicherung erfolgen.

Der Eigentümer ist in die vertragliche Vereinbarung einzubeziehen.

Es ist darzulegen, dass mit den Nutzungseinschränkungen die kleingärtnerische Nutzung i.S. des BKleingG nicht in Frage gestellt wird.

Es wird auf die Aussage verwiesen, dass bezüglich des Schadstoffgehaltes an Schwermetallen und PAK im Aufschüttungshorizont wegen der geringen Aufschlussdichte keine abschließende Beurteilung möglich ist. Das stellt u.U. die Gesamtaussage des Prüfergebnisses in Frage, ob die Altlastenproblematik insgesamt bewältigt wurde.

2. Geschützte Eigentümerinteressen

Das von Art. 14 GG geschützte Eigentum gehört zu den abwägungsrelevanten Belangen.

Die diesbezüglichen Darlegungen in der Begründung genügen nicht dem Abwägungsgebot.

Die Ausführungen, dass in das private Eigentum nicht eingegriffen wird, unterliegt einer Abwägungsfehlerscheidung.

Außerdem gab es Hinweise zu redaktionellen Änderungen der Begründung, der Rechtsverordnung und des Bebauungsplanes.

Erneuter Abwägungsbeschluss/BVV-Beschluss gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB

Aufgrund der Beanstandungen wurde die Begründung überarbeitet.

Die Hinweise führten zu einer Korrektur der Begründung, der Rechtsverordnung und des Bebauungsplanes.

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 06.09.2005 erneut den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des Bebauungsplanes einschließlich der Begründung zur Beschlussfassung und die Vorlage der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Entscheidung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.09.2005 erneut den Bebauungsplan XXII-40 vom 09.07.2004 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 beschlos-

sen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-40 entscheiden.

Erneutes Anzeigeverfahren

Mit Schreiben vom 05.10.2005 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt II C) erneut angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 09.11.2005, dass der Bebauungsplan XXII-40, weil beanstandungsfrei, vom Bezirksamt als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Der Bitte, das Datum des erneuten BVV-Beschlusses noch auf den Originalplan eintragen zu lassen, wurde nachgekommen.

Der Empfehlung, das Zitat auf S. 20 der Begründung redaktionell zu aktualisieren, konnte nicht entsprochen werden, da auf dieser Seite ein solches Zitat fehlt.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1817, 1824)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692)

Berlin, 2005

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung

.....
Bezirksstadträtin

.....
Leiter des Amtes für Planen und
Vermessen

Anlage 1

Textliche Festsetzungen

1. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
2. 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, kann zugelassen werden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
3. In der privaten Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 4 Satz 3 NatSchGBIn