

Bezirksamt Lichtenberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
Amt für Planen und Vermessen
Fachbereich Stadtplanung

Begründung zum

Bebauungsplan XXII-46

gemäß § 9 Absatz 8 BauGB

für die Gärtnerstraße und deren Verlängerung bis zur Konrad-Wolf-Straße
sowie einer insgesamt nördlich angrenzenden Verbreiterungsfläche von 8m
im Bezirk Lichtenberg, Ortsteil Alt-Hohenschönhausen

Stand: Oktober 2002 / Festsetzung

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	3
I.1.	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2.	Plangebiet	3
I.2.1.	Geltungsbereich	3
I.2.2.	Bestandssituation	3
I.2.3.	Planerische Ausgangssituation	4
II.	Planinhalt	6
II.1.	Entwicklung der Planungsüberlegung	6
II.2.	Intention des Planes	6
II.3.	Wesentlicher Planinhalt	6
II.4.	Abwägung	7
III.	Auswirkungen	14
IV.	Verfahren	15
V.	Rechtsgrundlagen	17

I. Planungsgegenstand

I.1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens war die Absicht des Tiefbauamtes, die Gärtnerstraße zu erneuern und im Rahmen der Erneuerung sowie im Hinblick auf einen standardgerechten Ausbau nach Norden zu verbreitern.

Die geplante Erweiterung betrifft die Inanspruchnahme von öffentlichen (bis vor Kurzem auch von privaten) Grundstücksflächen über das als öffentlich gewidmet zu betrachtende Straßenland hinaus. Die zukünftige Verkehrsfläche rückt damit an die vorhandenen Nutzungen, hauptsächlich Wohngebäude und Gemeinbedarfseinrichtungen, heran.

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere aufgrund der Tatsache, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus, die beabsichtigte Baumaßnahme nicht möglich ist.

Nach § 125 BauGB setzt die Herstellung der Erschließungsanlagen i.S.v. § 127 Abs. 2 BauGB, wozu u.a. die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen zählen, einen Bebauungsplan voraus. Bei nicht Vorliegen eines Bebauungsplanes ist die Herstellung dieser Anlagen an die in § 1 Abs. 4 bis 6 BauGB bezeichneten Anforderungen gebunden. Die Erfüllung dieser Anforderungen war nicht erkennbar, da neben dieser allgemeinen Erkenntnis zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens ersichtlich war,

- dass Umnutzungen vorhandener Grundstücksnutzungen erforderlich sein werden,
- dass ein Grunderwerb von privaten Eigentümern notwendig ist,
- dass das Vorliegen eines Eingriffs in den Naturhaushalt zu erwarten ist und der Ausgleich zu prüfen ist,
- dass mit der Verlagerung der Fahrbahnen die Verlagerung des Lärms verbunden ist

und dadurch insgesamt Konflikte auftreten können, für die zur inhaltlichen Bewältigung eine Abwägung durchzuführen ist, so dass die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erforderlich war.

I.2. Plangebiet

I.2.1. Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst die vorhandene Gärtnerstraße und deren Verlängerung durch die Große-Leege-Straße bis zur Konrad-Wolf-Straße mit einer Länge von insgesamt ca. 700 m und eine daran nördlich angrenzende Fläche von maximal ca. 8 m Breite, die der Erweiterung dienen soll.

I.2.2. Bestandssituation

Die Gärtnerstraße/Große-Leege-Straße als Straße von besonderer Bedeutung verbindet die Konrad-Wolf-Straße mit der Rheinstraße, die beide übergeordnete Hauptverkehrsstraßen sind. Neben dieser verbesserungsbedürftigen Verbindungsfunktion hat die Gärtnerstraße eine besondere Wertigkeit für die Erschließungsqualität des südlich der Gärtnerstraße zwischen Große-Leege-Straße

und Ferdinand-Schultze-Straße gelegenen Gewerbegebietes, das insbesondere aufgrund der stadtstrukturellen Situation und der grundsätzlichen Verkehrsgunst Bestandteil des Entwicklungskonzeptes für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin ist. Dieses Gewerbegebiet befindet sich im Geltungsbereich des noch laufenden Verfahrens zum Bebauungsplan XXII-27 und soll im Wesentlichen als solches planungsrechtlich gesichert werden.

Der Bereich nördlich der Gärtnerstraße wird geprägt durch Wohngebäude mit bis zu 11 Geschossen und dazugehörige Stellplatzanlagen. Außerdem befinden sich hier eine Kindertagesstätte und ein Seniorenheim sowie ein gewerblich genutztes Grundstück (Büro eines Handwerksbetriebes).

Westlich des bereits erwähnten Gewerbegebietes sind bis zur Konrad-Wolf-Straße 4-geschossige Wohngebäude in Zeilenbauweise vorhanden. Östlich der Ferdinand-Schultze-Straße/südlich Gärtnerstraße ist der Städtische Friedhof gelegen, dessen Kapelle unter Denkmalschutz steht. Auf dem Grundstück Ferdinand-Schultze-Straße 105 befindet sich eine Feuerwache. Südlich schließt ein Bau- und Gartenmarkt an.

Die vorhandene Straßenverkehrsfläche und die für die Verbreiterung notwendigen Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Berlin. Im November 2001 konnten 2 bis dahin private Grundstücksflächen durch das Land Berlin für den Straßenausbau erworben werden.

Keine der für die Verbreiterung notwendigen Flächen ist mit Gebäuden bebaut.

Zur Zeit verfügt die Gärtnerstraße/Große-Leege-Straße zwar über eine 7,50m breite Fahrbahn, aber Parkmöglichkeiten am Fahrbahnrand verringern diesen Querschnitt. Gehwege sind nicht vollständig ausgebildet bzw. abschnittsweise gar nicht vorhanden und teilweise in einem Zustand, der kein gefahrloses Begehen zulässt. Radwege existieren nicht.

Der Ergebnisbericht der Straßenverkehrszählung 1998 weist für den Abschnitt der Gärtnerstraße zwischen Rhinstraße und Ferdinand-Schultze-Straße einen durchschnittlichen werktäglichen Verkehr mit 17.700 Kraftfahrzeugen aus. Der durchschnittliche werktägliche Lkw-Verkehr davon wird mit 1.100 Lkw angegeben.

Im vom Geltungsbereich betroffenen Abschnitt der Große-Leege-Straße verkehrt die Buslinie 256, die die Siedlung Wartenberg mit dem S- und U-Bahnhof Lichtenberg verbindet.

Ein Altlastenverdacht ist nicht bekannt.

I.2.3. Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt beidseitig der Gärtnerstraße/Große-Leege-Straße gemischte Bauflächen M2 und Wohnbauflächen W2 sowie südlich auch eine ca. 11 ha große gewerbliche Baufläche dar. Die Rhinstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für Berlin stuft die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen als städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen ein.

Aus den grundsätzlichen Zielen zu den Bereichen Naturhaushalt/Umweltschutz, Biotop- und Artenschutz, Erholung und Freiraumnutzung sowie Landschaftsbild lassen sich bezüglich des Plangebietes folgende Forderungen ableiten:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen,
- Vermeidung bzw. Ausgleich von Bodenversiegelungen,
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum,
- Anlage begrünter Straßenräume.

Das südlich der Gärtnerstraße gelegene Gelände ist Bestandteil eines Vorranggebietes für den Klimaschutz.

Bereichsentwicklungsplanung

In der Bereichsentwicklungsplanung Hohenschönhausen 2, deren Abschlussbericht durch das Bezirksamt am 26.09.1995 beschlossen wurde, ist die vorhandene Straße mit raumprägender Vegetationsstruktur ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen sind überwiegend Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen. (siehe auch II.1. Abs.2)

Sonstige Planungen

Die von der Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe 1995 erarbeitete Verkehrsplanung für Berlin - Materialien zum Stadtentwicklungsplan Verkehr - ordnet die Gärtnerstraße als Straße von besonderer Bedeutung ein und weist sie als Bestandteil des Zielnetzes Straße aus. Außerdem wird die Planung von Fahrradrouten verfolgt, um Hauptquellen und -ziele des Radverkehrs besonders sicher und attraktiv zu verbinden. Die Gärtnerstraße zwischen Große-Leege-Straße und Rhinstraße ist Bestandteil der Umlandroute 7, die das Zentrum Berlins mit Altlandsberg verbinden soll.

Das von der Senatsverwaltung für Wirtschaft und Technologie erstellte Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich als Fortentwicklung des Konzeptes zur Sicherung von Gewerbe und Industrieflächen in wichtigen Bereichen Berlins erfasst 17 Bereiche mit 47 Teilgebieten und soll für diese Gebiete sicherstellen, dass Betrieben des produzierenden Gewerbes in ausreichendem Maße geeignete und preiswerte Flächen angeboten werden. Eines dieser Teilgebiete ist der Bereich südlich der Gärtnerstraße, der sich bis zur Lichtenauer Straße bzw. Schleizer Straße erstreckt, und für den als Entwicklungsansatz die Qualifizierung und Ergänzung des Bestandes formuliert wurde.

Das Plangebiet befindet sich in keinem potentiellen Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) und in keinem der Europäischen Vogelschutzgebiete.

Eine UVP-Pflicht für das Plangebiet ist nicht gegeben, weil kein Vorhaben gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) planungsrechtlich zulässig sein soll.

II. Planinhalt

II.1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Bereits zu DDR-Zeiten bestanden Überlegungen, im Bereich des alten Ortskerns von Hohenschönhausen Änderungen in der Verkehrsführung vorzunehmen. Unter anderem war es beabsichtigt, die Hauptstraße durch einen (möglicherweise sogar 4-spurigen) Ausbau der Seefelder Straße oder der Gärtnerstraße zu entlasten. Entsprechende Flächen wurden zwar freigehalten, aber zu einer grundsätzlichen Lösung ist es nicht gekommen.

Anfang der 90-er Jahre lebten diese Überlegungen wieder auf und fanden ihren Niederschlag in der Bereichsentwicklungsplanung für Hohenschönhausen-Süd. Grundsätzliches Ziel der verkehrlichen Entwicklung soll zum einen der Abbau von Mängeln des bestehenden Erschließungsnetzes und der davon ausgehenden Belastungen sein und zum anderen die Neuerschließung von Wohn- und Gewerbeflächen bzw. die Verbesserung dieser. Durch Straßenneubau bzw. -ausbau muss eine Ergänzung des Straßennetzes und eine punktuelle Entflechtung der Verkehrsströme erzielt werden. Von besonderer Bedeutung dabei ist unter anderem der Ausbau der Gärtnerstraße.

Aufgrund der Bedeutung der Gärtnerstraße insbesondere für die Erschließung des südlich gelegenen Gewerbegebietes wurden seitens des Tiefbauamtes die notwendigen Planunterlagen erarbeitet und Investitionsmittel beantragt. Es sind Fördermittel aus dem Bereich „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ zugesagt worden.

II.2. Intention des Planes

Der B-Plan verfolgt die Absicht, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Straßenbauprojektes zu schaffen.

Mit der Erweiterung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche sollen eine standardgerechte, ausreichende Erschließung der anliegenden Grundstücke, insbesondere der südlich gelegenen gewerblich genutzten Grundstücke, und eine Verbesserung der Verbindungsfunktion dieser Straße in Ost-West-Richtung und als Bestandteil einer Umland-Fahrradroute ermöglicht werden.

Die Gärtnerstraße soll zukünftig weiterhin 2-spurig befahrbar sein. Neben beidseitig angelegten Parkstreifen mit Straßenbegleitgrün ist der Bau von durchgängigen Geh- und Radwegen geplant.

II.3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan soll das gesamte Plangebiet als öffentliche Verkehrsfläche festsetzen.

Straßenbegrenzungslinien grenzen die Gärtnerstraße von den Bauflächen bzw. anderen Grundstücksflächen ab.

Durch textliche Festsetzung wird klargestellt, dass eine Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht vorgenommen wird.

Begründung einzelner Festsetzungen

Die Erweiterung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche im Wesentlichen um eine Breite von maximal 8m auf eine Breite von durchschnittlich 22m ist erforderlich, da der vorhandene Straßenquerschnitt in seiner Abmessung und Gestaltung dem zu belebenden südlich der Gärtnerstraße gelegenen Gewerbegebiet und der Verbindungsfunktion nicht gerecht wird und die Mindestanforderungen entsprechend der Ausführungsvorschrift Geh- und Radwege, in erster Linie hinsichtlich der Breite, nicht erfüllt sind.

Es ist unter Beibehaltung der zweispurigen Befahrbarkeit der Bau von beidseitigen Geh- und Radwegen sowie von Parkstreifen mit Bäumen vorgesehen, wobei die Fahrbahnen zukünftig mit 7 m Breite sogar geringfügig reduziert werden können, da separate Parkstreifen Bestandteil der Planung sind. Die Fahrbahnen rücken damit um ca. 4 m, unter Einbeziehung des zukünftigen Parkstreifens um 6 m, an die vorhandenen Nutzungen nördlich der Gärtnerstraße heran. Der Abstand des zur Zeit am nächsten an der Fahrbahn gelegenen Wohngebäudes - Wohnhaus auf dem Grundstück Gärtnerstraße 54-56 - wird sich von ca. 18 m auf ca. 14,30 m zur geplanten Fahrbahn bzw. auf ca. 12,30 m zum Parkstreifen verringern. Die Gebäude mit Gemeinbedarfseinrichtungen liegen von der Straße weiter entfernt.

Die Straßenbegrenzungslinien sind bis auf eine Ausnahme in den Bereichen unterbrochen, in denen vorhandene öffentliche Verkehrsflächen wie z. B. die Ferdinand-Schultze-Straße oder der Heckelberger Ring anschließen. Südlich der Gärtnerstraße zwischen Große-Leege-Straße und Ferdinand-Schultze-Straße wird die Straßenbegrenzungslinie an der Stelle unterbrochen, wo mit dem Bebauungsplanverfahren XXII-27 die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche zur weiteren Erschließung des Gewerbegebietes geplant ist. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat stattgefunden. Eine Änderung des Planungsziels lässt sich daraus derzeit nicht ableiten.

Im Bereich der Knotenpunkte Gärtnerstraße/Große-Leege-Straße und Gärtnerstraße/Rhinstraße erfasst der Geltungsbereich Flächen in Anlehnung an die konkrete Straßenplanung und an die bestehenden Eigentumsverhältnisse (Fachvermögen Tiefbauamt) über die Durchschnittsbreite von 22 m hinaus.

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll aber nicht Gegenstand der Festsetzungen sein, auch wenn ein konkretes Projekt bereits vorliegt. Somit bleibt die notwendige Flexibilität für die Einteilung der Straßenverkehrsfläche bei Veränderungen gewahrt. (Sollten wesentliche Veränderungen notwendig sein, die Einfluss auf die Abwägung hätten, ist der Bebauungsplan zu überarbeiten.)

II.4. Abwägung

Der Flächennutzungsplan von Berlin stellt als Straßennetz die Bundesautobahnen und die übergeordneten Hauptverkehrsstraßen dar. Entsprechend den Richtlinien zum Darstellungsumfang sowie zu Änderungen des Flächennutzungsplans Berlin vom 23. Januar 2001 sind örtliche Hauptverkehrsstraßen und sonstige Straßen grundsätzlich aus allen Flächendarstellungen des FNP entwickelbar. Straßenbau soll vorrangig der Ergänzung der Netzstruktur und dem Wirtschaftsverkehr dienen. Mit der planungsrechtlichen Sicherung der Gärtnerstraße und ihrer Verbreiterungsflächen werden die Voraussetzungen für die Umsetzung dieses Ziels geschaffen und damit der Einstufung des Bebauungsplanverfahrens aufgrund des Vorliegens eines dringenden Gesamtinteresses Berlins Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen, die aus städtebaulichen Gründen als öffentliche Verkehrsfläche erforderlich sind und damit einen standardgerechten Ausbau der Gärtnerstraße ermöglichen sollen. Das Straßenprojekt basiert auf den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen, die durch Rundschreiben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vom 10.11.2000 in Berlin verbindlich eingeführt worden sind. Für eine darüber hinausgehende Verbreiterung der geplanten Straßenverkehrsfläche besteht aufgrund des zurzeit stattfindenden und auch des daraus prognostizierten Verkehrs in diesem Bereich kein städtebauliches Erfordernis.

Die geplante Erweiterung wird überwiegend auf Flächen erfolgen, die schon zu DDR-Zeiten für den Straßenausbau von Bebauung freigehalten werden konnten. Diese Flurstücke stellen keine selbständig bebaubaren Grundstücke dar (könnten aber bei Zusammenlegung mit angrenzenden Flächen privater Eigentümer durchaus Teil eines Baugrundstücks sein).

Das private Grundstück Gärtnerstraße 54-56 ist abschließend bebaut. Bei der Bebauung dieses Grundstücks konnte im Einvernehmen mit dem Eigentümer der geplante Ausbau der Gärtnerstraße durch Zurücksetzen der vorderen Bauflucht bereits berücksichtigt werden. Der zurzeit vorhandene Vorgarten wird sich bei Umsetzung der Planung auf ca. 6,5 m verringern.

Von der geplanten Straßenbaumaßnahme ist ebenfalls das private Grundstück Gärtnerstraße 57 betroffen. Die beanspruchte Fläche ist aber nicht bebaut, hier befindet sich der Vorgartenbereich. Das Grundstück ist vollständig durch eine Mauer bzw. durch Gebäude, die auf der Grenze stehen, eingefriedet. Bei diesem Grundstück wird der gesamte Vorgartenbereich wegfallen, die bisherige bauliche Nutzung wird aber nicht eingeschränkt.

Die Eigentümer der vorgenannten Grundstücke haben im November 2001 Teilflächen ihrer Grundstücke für den geplanten Straßenbau an das Land Berlin verkauft.

Durch die Verlagerung der Fahrbahnen einschließlich Parkstreifen kommt es zu einer Verschiebung der Lärmquelle. Es bedurfte einer Prüfung des zuständigen Fachbereiches des Amtes für Umwelt und Natur, ob es sich um eine wesentliche Änderung der öffentlichen Straße im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung handelt und ob Schallschutzmaßnahmen sowie welche daraus abzuleiten sind.

Die schalltechnische Untersuchung/Berechnung hat ergeben, dass die Erneuerung und Verbreiterung der Gärtnerstraße einem erheblichen baulichen Eingriff entspricht. An den betrachteten Gebäuden ergeben sich Erhöhungen des Beurteilungspegels auf Grund des Heranrückens der Fahrbahnachse an die Wohnbebauung. Die Zunahme der ermittelten Beurteilungspegel für die Prognose „Plan-Zustand“ gegenüber dem „Ist-Zustand“ beträgt am Tag am Immissionsort Gärtnerstraße 54-56 maximal 1,3 dB(A). Das Kriterium für eine wesentliche Änderung ist damit an keinem Immissionsort gegeben.

Das heißt, dass unter Berücksichtigung der Fahrbahnverschiebung an den zu betrachtenden Gebäuden im Einwirkungsbereich keine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV vorliegt und somit keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

Unter Beachtung der vorgenannten Aspekte, der optimierten Straßenführung und der gestalterischen Verbesserung der Gärtnerstraße ist eine erhebliche (nach Rechtsprechung im Sinne von „nicht zumutbar“) Verschlechterung durch den Straßenbau nicht gegeben.

Die für die Erweiterung der Gärtnerstraße notwendigen Flächen befinden sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und sind als vorhandene bzw. mögliche Teilflächen von Baugrundstücken nach § 34 Baugesetzbuch grundsätzlich bebaubar. Aus planungsrechtlicher Sicht sind nördlich entlang der Gärtnerstraße Gebäude in geschlossener und offener Bauweise unter Einhaltung eines Vorgartens, der hinsichtlich seiner Breite der geplanten Erweiterungsfläche entspricht und der entsprechend der notwendigen Zufahrten und Wege unterschiedlich versiegelt sein kann, genehmigungsfähig. Das heißt, der von einer Bebauung freizuhaltende Vorgarten wird vollständig für die Straßenerweiterung in Anspruch genommen. Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG (a.F.) dar. Da dieser Eingriff vor der planerischen Entscheidung nicht zulässig war, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG (a.F.) ein Ausgleich erforderlich.

Seitens des Amtes für Umwelt und Natur ist eine Bewertung des Eingriffs vorgenommen worden. Die Verbreiterung der Gärtnerstraße führt zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 3.700 m² und zu Vegetationsverlusten - 18 Bäume müssen gefällt werden, 21 Bäume werden umgepflanzt, 400 m² sonstige Gehölzflächen werden überplant.

Zur Ermittlung des Kompensationsumfangs erfolgte eine Bewertung der Eingriffe in Vegetation und Boden/Wasserhaushalt. Da keine Eingriffe in wertvolle Biotope zu verzeichnen sind, wurde die rein quantitative Bewertung nach dem Hamburger Modell als ausreichend angesehen.

Für den Eingriff durch die Straßenlanderweiterung müsste eine Fläche von 3.678 m² entsiegelt werden. Das zu ersetzende Grünvolumen entspricht einer Fläche von ca. 940 m² Strauch- und Heisterpflanzung. Da eine genau bemessene Fläche nicht zur Verfügung steht, sollen Ausgleichsmaßnahmen - Abriss einer technischen Anlage, Entsiegelung, Wiederbegrünung - anhand eines Kostenvergleiches auf den landeseigenen Flurstücken 135 und 218, Gemarkung Falkenberg (Gut) durchgeführt werden.

Der Kompensation an einem anderen Ort unter Berücksichtigung der geplanten Begrünungsmaßnahmen in der Gärtnerstraße wird gefolgt. Damit wird die Wirkung einer anderen Fläche für die Stadtökologie erhöht. Die notwendigen Mittel für die Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der Kostenermittlung für den Straßenbau und damit Gegenstand der BPU.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

14 Bürgerinnen und Bürger haben während dieser Zeit Einsicht in die Planung genommen. Es gab im Wesentlichen keine mündlichen Anregungen.

Dem Stadtplanungsamt sind 3 schriftliche Stellungnahmen zugegangen:

- Der geplante Ausbau stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Grundstücks Gärtnerstraße 57 dar. Es besteht die grundsätzliche Bereitschaft, das Grundstück zu veräußern.

- Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, führt aber zu keiner Planänderung.
 - Der geplante Ausbau der Gärtnerstraße erfordert eine Verbreiterung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche nach Norden um 8 m und damit eine Inanspruchnahme von ca. 190 m² des Grundstücks Gärtnerstraße 57, was einem Grundstücksanteil von ca. 10 % entspricht. Im Bereich dieser Erweiterungsfläche befinden sich keine Gebäude, sondern bis auf die Zufahrt unversiegelte, teilweise begrünte Flächen. Eine erhebliche Beeinträchtigung des ausschließlich gewerblich genutzten Grundstücks, sofern sich dies auf die Nutzbarkeit des Grundstücks bezieht, kann derzeit nicht festgestellt werden.
 - Die in Rede stehende Teilfläche konnte durch das Land Berlin erworben werden.
- Der Nutzer des Grundstücks Gärtnerstraße 17-18 (Auto-Treff Oranke GmbH) hat um Abstimmung zur Projektplanung (Anzahl der Zufahrten) sowie zur direkten Bautätigkeit und anschließender Beschilderung der Gärtnerstraße gebeten.
 - Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, führten aber zu keiner Planänderung.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Es ist auch nicht beabsichtigt, die Anzahl der Zufahrten in bestimmten Bereichen aus städtebaulichen Gründen zu begrenzen. Grundsätzlich erfolgt die Genehmigung zur Errichtung von Zufahrten auf der Grundlage des Berliner Straßengesetzes und liegt in der Zuständigkeit des Tiefbauamtes.
 - Dem Tiefbauamt wurde das Schreiben zur Kenntnis gegeben.
 - Es wird vorgeschlagen, die Gärtnerstraße so zu planen, dass ein dreispuriger Ausbau möglich ist.
 - Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, führt aber zu keiner Planänderung.
 - Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. Für eine Verbreiterung der geplanten Straßenverkehrsfläche besteht aufgrund des zurzeit stattfindenden und auch des prognostizierten Verkehrs in diesem Bereich kein städtebauliches Erfordernis. Die Anbindung an die jeweils übergeordneten Hauptverkehrsstraßen wird aber drei- bzw. vierspurig erfolgen.

In Auswertung der während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine Änderungen für das weitere Bebauungsplanverfahren.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Folgende Anregungen wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gegeben:

- Berücksichtigung von Leitungen der verschiedensten Leitungsverwaltungen (Berliner Wasserbetriebe, GASAG, Bewag, Berliner Verkehrsbetriebe) bei der Baumaßnahme
 - Diese Hinweise wurden dem Tiefbauamt zur Kenntnis gegeben, um sie bei der Projektplanung berücksichtigen zu können.

- Die geplante Baumaßnahme ist nicht als Investition angemeldet.
 - Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Bei der geplanten Straßenbaumaßnahme handelt es sich um eine GA-Maßnahme, der notwendige Eigenanteil des Bezirkes ist in den Haushaltsplan 2002 aufgenommen worden. Da dieser noch nicht bestätigt ist, wurde die Bereitstellung des Eigenanteils bei SenFin beantragt.
- Es liegen keine konkreten Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln vor, dennoch kann es nicht ausgeschlossen werden, dass sich Kampfmittel im Erdreich befinden.

Die Belange der vorhandenen Lichtsignalanlage Rhinstraße/Gärtnerstraße sind zu beachten.

Hinsichtlich der öffentlichen Beleuchtung müssen die vorhandenen Beleuchtungsanlagen überprüft werden.

- Die Hinweise wurden dem Tiefbauamt zur Kenntnis gegeben und werden bei der Projektplanung berücksichtigt.
- Die Straßenerweiterung entspricht nicht den Zielen des Landschaftsprogramms/ Artenschutzprogramms, da eine zusätzliche Versiegelung von Grünflächen und damit eine Reduzierung der naturhaushaltswirksamen Flächen vorgenommen wird. Weiterhin werden Bäume gefällt und die in diesem Bereich üblichen Vorgärten zum Teil erheblich reduziert. Es werden nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft mit dem Bebauungsplan vorbereitet, so dass eine abschließende Bewertung der Eingriffe und deren Ausgleich erforderlich ist.
 - Seitens des Amtes für Umwelt und Natur sind eine Bewertung des Eingriffs vorgenommen worden und Ausgleichsmaßnahmen benannt worden, die auch in vollem Umfang berücksichtigt werden. (siehe Pkt. II.4., S. 9)
- Vom Grundsatz stimmt der Entwurf in Lage und Straßenraumbreite mit den Ergebnissen der Vorabstimmungen überein.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Gärtnerstraße eine Ergänzungsstraße für das übergeordnete Straßennetz in Berlin ist und auch zukünftig als Ausweichstraße für die Hauptstraße zwischen Rhinstraße und Konrad-Wolf-Straße genutzt werden soll.

Im Bebauungsplan sollten nachfolgende Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten gekennzeichnet werden:

- Nordseite zwischen Heckelberger Ring und Rhinstraße,
- Südseite zwischen Ferdinand-Schultze-Straße und Rhinstraße,
- Nord- und Südseite zwischen Konrad-Wolf-Straße und Große-Leege-Straße.

Die Straßenbegrenzungslinien sollten eindeutig an Flurstücks- oder Grundstücksgrenzen anderer Eigentumsformen der Nebenstraßen anbinden.

Bei der konkreten Straßenplanung ist zu beachten, dass die Stellplätze durch Bäume zu gliedern sind und die Radwegbreite 2 m betragen muss.

- Die Begründung wird entsprechend der Hinweise ergänzt.

- Eine Kennzeichnung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten ist nicht erforderlich.
Das Grundstück auf der Südseite zwischen Konrad-Wolf-Straße und Große-Leege-Straße ist abschließend in geschlossen wirkender Bauweise bebaut und es wurde in diesem Bereich bereits eine Ausfahrt (keine Einfahrt) genehmigt, die zwingend zur Erschließung des Grundstücks erforderlich ist. Weitere Ein- und Ausfahrten sind nicht mehr möglich.
Bei allen anderen angegebenen Bereichen grenzen landeseigene Flächen (Fachvermögen Tiefbauamt bzw. Amt für Umwelt und Natur) an, die durch die umliegenden Straßen ausreichend erschlossen sind und bei denen weitere Zufahrten nicht erforderlich sind. Sollte hier eine Änderung vorgenommen werden, kann das Tiefbauamt die Verkehrsbelange im erforderlichen Umfang berücksichtigen.
- Das konkrete Straßenbauprojekt sieht den Bau eines 2 m breiten Radweges und die Begrünung der Stellplätze vor.
- Die Planzeichnung wird soweit möglich hinsichtlich der Straßenbegrenzungslinien korrigiert. Nicht in jedem Fall stimmt das Straßenprojekt mit vorhandenen Eigentums Grenzen überein. Nach Realisierung der Baumaßnahme wird eine Schlussvermessung und eine Korrektur im Kataster erfolgen.
- Die Verbreiterung der Gärtnerstraße führt zu einer zusätzlichen Versiegelung und zu Vegetationsverlusten. Es ist ein Ausgleich an anderer Stelle erforderlich.
 - Da der Eingriff vor der planerischen Entscheidung nicht zulässig war, ist ein Ausgleich erforderlich, der an anderer Stelle erfolgen wird. (siehe Punkt II.4., S. 9)
- Die geplante Erweiterung/Veränderung der Straße stellt einen erheblichen baulichen Eingriff dar. Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen bestehen nicht.
 - Die wesentlichen Aussagen des Lärmschutzgutachtens wurden in die Begründung aufgenommen. (siehe Punkt II.4., S. 8/9)
- Eine Vollsperrung der Gärtnerstraße während der Baumaßnahme darf es nicht geben, da die anliegenden Gewerbegrundstücke ausschließlich über die Gärtnerstraße erschlossen sind.
 - Das Tiefbauamt beabsichtigt, keine Vollsperrung während der Baumaßnahme vorzunehmen.
- Es werden Erschließungsbeiträge fällig, die sich aus den vollständigen Grunderwerbskosten und aus dem nicht geförderten Anteil der Kosten für die Freilegung und für die Herstellung der Teileinrichtungen Gehweg und verkehrsbegleitendes Grün zusammensetzen.
 - Der Hinweis wurde ergänzend in die Begründung aufgenommen.
- Die Wohnqualität in den angrenzenden Wohngebäuden wird sich erheblich durch die Erweiterung verschlechtern, so dass mit einer Zunahme des Leerstandes zu rechnen ist.

- Unter Beachtung des Erhalts der zweispurigen Befahrbarkeit der Gärtnerstraße, des Lärmgutachtens (siehe Punkt II.4., S. 8) und der gestalterischen Verbesserung ist eine erhebliche Verschlechterung nicht nachvollziehbar.
- Die dargestellten finanziellen Auswirkungen sind aus haushaltsrechtlicher Sicht bedenklich. Es wurde darauf hingewiesen, dass finanzielle Auswirkungen resultierend aus bezirklichen Planungsentscheidungen vom Bezirk abgedeckt werden müssen.
 - Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche ist städtebaulich erforderlich und wurde durch den Beschluss des Bezirksamtes in Kenntnis der haushaltsrechtlichen Auswirkungen zur Einleitung des Verfahrens bestätigt. Die Straße wird mit GA-Mitteln gebaut. Der notwendige Eigenanteil des Bezirkes ist in den Haushaltsplan 2002 aufgenommen worden. Da dieser noch nicht bestätigt ist, wurde die Bereitstellung des Eigenanteils bei SenFin beantragt.
- Der Versiegelung von Flächen ist durch das Anlegen von Grünflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche entgegenzuwirken und es ist zu prüfen, ob Lärmschutz erforderlich ist.
 - Der Eingriff in Natur und Landschaft wird an anderer Stelle ausgeglichen. Außerdem werden innerhalb der Verkehrsfläche ca. 70 Bäume neu gepflanzt.
 - Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergab sich keine Veränderung der Zielstellung des Bebauungsplanes. Die Begründung wurde überarbeitet und die Planzeichnung korrigiert.

Öffentliche Auslegung

7 Bürgerinnen und Bürger sowie ein Fachamt (Wirtschaftsförderung) des Bezirksamtes haben während der öffentlichen Auslegung Einsicht in die Planung genommen. Es gab keine mündlichen Anregungen.

Dem Stadtplanungsamt sind 2 schriftliche Stellungnahmen zugegangen.

- Die Gärtnerstraße sollte dreispurig ausgebaut werden, um die Hauptstraße zu entlasten und damit die Urbanität am Storchenhof zu verbessern. Der Radweg mit der Führung über Hohenschönhausen bedeutet einen Umweg.
 - Siehe Punkt II.4. Frühzeitige Bürgerbeteiligung
 - Eine zusätzliche Verbreiterung erfordert den Erwerb weiterer Grundstücksflächen, die teilweise bebaut sind. Die daraus resultierenden erheblichen finanziellen Auswirkungen sind für den Bezirk nicht tragbar.
 - Eine Dreispurigkeit zu Lasten anderer Funktionen widerspricht der planerischen Zielsetzung des Bezirkes, den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen und dem Stadtentwicklungsplan Verkehr, der die Schaffung von Fahrradrouten planerisch zum Ziel hat.
- Durch den Ausbau sind Leitungen der Deutschen Telekom betroffen. Außerdem befinden sich dort auch Linien der Kabel Deutschland GmbH.
 - Die Hinweise wurden dem Tiefbauamt zur Kenntnis gegeben.

In Auswertung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen ergaben sich keine Änderungen für das weitere Bebauungsplanverfahren.

III. Auswirkungen

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind folgende Auswirkungen erkennbar:

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche ist städtebaulich erforderlich und wurde durch den Beschluss des Bezirksamtes in Kenntnis der haushaltsrechtlichen Auswirkungen zur Einleitung des Verfahrens bestätigt.

Die Kosten für den Ausbau der Gärtnerstraße betragen 3.727.318 €. Für den Straßenneubau (einschließlich der Ausgleichsmaßnahmen) sollen zu 80% GA-Mittel eingesetzt werden, die bereits zugesagt worden sind. 20% sind als Eigenmittel durch den Bezirk aufzubringen.

Der notwendige Eigenanteil des Bezirkes ist in den Haushaltsplan 2002 aufgenommen worden. Da dieser noch nicht bestätigt ist, wurde die Bereitstellung des Eigenanteils bei SenFin beantragt.

Für den Kommunalanteil und den stattgefundenen Grunderwerb sind Erschließungsbeiträge zu erheben. Die Erschließungsbeiträge werden sich aus den vollständigen Grunderwerbskosten und aus dem nicht geförderten Anteil der Kosten für die Freilegung und für die Herstellung der Teileinrichtungen Geh- und Radweg und verkehrsbegleitendes Grün zusammensetzen. Die dadurch erheblichen Erschließungsbeiträge werden voraussichtlich 300.000 € betragen. Durch die Verteilung der Beiträge entfallen ca. 8 € auf 1 m² privates Anliegergrundstück.

Die Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft, die an der Hohenschönhauser Straße durchgeführt werden, haben für die angrenzenden Anliegergrundstücke keine erschließungsbeitragsrechtlichen Auswirkungen.

Stadtplanerische Auswirkungen

Mit der Realisierung der Straßenbaumaßnahme wird sich für alle Nutzer der Straße die Verbindungsfunktion und die Aufenthaltsqualität verbessern sowie der städtebauliche Raum optimiert.

Die Verbreiterung der Gärtnerstraße betrifft im Wesentlichen unversiegelte und teilweise gärtnerisch angelegte Flächen, die Bestandteil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils sind.

Die Bebaubarkeit der privaten Grundstücke, die an die sich im öffentlichen Eigentum befindenden Erweiterungsflächen angrenzen, wird durch diese Maßnahme nicht verändert.

Die Grundstücksflächen der Grundstücke Gärtnerstraße 54-56 und 57 werden um jeweils ca. 10% durch die Inanspruchnahme für öffentliche Verkehrsflächen reduziert. Die Ausnutzbarkeit des Grundstücks Gärtnerstraße 54-56 wird damit nicht eingeschränkt, da es abschließend bebaut ist. Die Bebauung auf dem Grundstück Gärtnerstraße 57 genießt Bestandsschutz. Das Grundstück wird durch den Wegfall des Vorgartens berührt. Eine Neubebauung muss im Hinblick auf die

planungsrechtliche Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 BauGB die durch das Gebäude auf dem Grundstück Gärtnerstraße 54-56 vorhandene sowie prägende vordere und rückwärtige Bauzone einhalten. Eine Einschränkung der baulichen Nutzung gegenüber der bisher ausgeübten Nutzung und eine daraus resultierende Wertminderung des Grundstücks aufgrund der Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche lässt sich daraus nicht ableiten. Beide Eigentümer haben die für die Straßenverbreiterung notwendigen Flächen in Kenntnis der Planung an das Land Berlin veräußert.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Erweiterung des Straßenlandes hat eine zusätzliche Versiegelung von Flächen und das Fällen von Bäumen zur Folge.

Das konkrete Straßenbauprojekt sieht vor, durch das Anlegen von Pflanzflächen innerhalb der Straßenverkehrsfläche dieser Versiegelung entgegenzuwirken. Die auf den Erweiterungsflächen vorhandenen Bäume können nicht in den zukünftigen Straßenquerschnitt integriert werden. Teilweise besteht jedoch aufgrund ihrer Größe die Möglichkeit, diese Bäume umzusetzen. Mit der beidseitig geplanten Baumreihe entlang der Gärtnerstraße ist die Neupflanzung von ca. 70 Straßenbäumen geplant. Damit wird das Erscheinungsbild des Straßenraumes und das Kleinklima positiv beeinflusst. Außerdem wird an einem anderen Standort eine Fläche entsiegelt und begrünt, so dass ein wertgleicher Ausgleich des Eingriffs möglich ist.

Die von dem Straßenverkehr ausgehenden Emissionen werden sich nicht wesentlich verändern, da eine bauliche Erweiterung der Fahrspuren nicht beabsichtigt ist. Durch die Verlagerung der Fahrbahnen werden die nördlich angrenzenden Grundstücke zwar stärker belastet sein, Lärmschutzmaßnahmen sind aber nicht erforderlich.

IV. Verfahren

Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 5 AGBauGB

Die Planungsabsicht, für die Verbreiterung der Gärtnerstraße einen Bebauungsplan aufzustellen, wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung mit Schreiben vom 08.09.2000 gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt. Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bestehen keine Bedenken, den entsprechenden Bebauungsplan aufzustellen. Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 7 AGBauGB durchgeführt. Es wurde die Vereinbarkeit des Bebauungsplanes mit den Zielen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung festgestellt.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt Hohenschönhausen hat in seiner Sitzung am 7. November 2000 beschlossen, für die Gärtnerstraße den Bebauungsplan XXII-46 aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 55 am 24.11.2000 bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Bürger wurden in der Zeit vom 27.12.2000 bis zum 31.01.2001 frühzeitig an der Planung beteiligt. Durch Anzeigen in der Tagespresse am 15.12.2000 und durch Bekanntgabe im Hohenschönhauser Lokalblatt vom 9.12.2000 wurden die Bürger über die beabsichtigte Planung informiert.

Das Bezirksamt Lichtenberg-Hohenschönhausen hat am 23.04.2001 die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan XXII-46 beschlossen.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

37 Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen und Fachämter des Bezirksamtes wurden mit Schreiben - Stapl B1 - vom 18.07.2001 zur Stellungnahme zu den Ausweisungen des Bebauungsplanentwurfs aufgefordert. 34 Träger öffentlicher Belange und Fachverwaltungen des Bezirks bzw. des Senats äußerten sich zum Bebauungsplanentwurf.

Das Bezirksamt Lichtenberg hat in seiner Sitzung am 27.11.2001 die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11. Februar 2002 bis zum 12. März 2002 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Die ortsübliche Bekanntmachung über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt für Berlin Nr. 7 vom 01.02.2002. Darüber hinaus wurden die Bürger am 08.02.2002 über Anzeigen in der Berliner Zeitung, Berliner Morgenpost und im Tagesspiegel sowie durch einen Artikel in der Märzausgabe der Lichtenberger Rathausnachrichten davon in Kenntnis gesetzt.

Die Träger öffentlicher Belange sowie Senatsverwaltungen und Fachämter des Bezirkes wurden mit Schreiben vom 31.03.2002 benachrichtigt.

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

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 21.05.2002 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, den sich aus der Abwägung ergebenden Bebauungsplan einschließlich der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB und die Vorlage des B-Planes einschließlich der Begründung und der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes zur Beschlussfassung bei der Bezirksverordnetenversammlung beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2002 den Bebauungsplan XXII-46 vom 14. Januar 2002 einschließlich Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen und über die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplanes XXII-46 entschieden.

Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 18.06.2002 hat das Bezirksamt den Bebauungsplan der zuständigen Senatsverwaltung (SenStadt I D) angezeigt.

Die Senatsverwaltung erklärte mit Schreiben vom 27.08.2002, dass die vorgenommene Rechtskontrolle keine Beanstandungen ergeben hat. Die Hinweise zur Korrektur des Originalplanes und zur Überarbeitung der Begründung wurden berücksichtigt.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850/2852);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I. S.1950/2013)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578)

Berlin, den 2002
Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung

.....
Bezirksstadträtin

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