
Stapl E1 - 6142 / V-5

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs.8 des Baugesetzbuches vom 08. Dezember 1986

zum

BEBAUUNGSPLAN V - 5

für die Grundstücke
Kreutzigerstraße 3,4 und
eine Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2 / Frankfurter Allee 32
im Bezirk Friedrichshain

INHALTSANGABE

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
 - 2.1 Bestand
 - 2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt
 - 2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung
 - 2.1.3 Baulasten
 - 2.1.4 Örtliche Gegebenheiten
 - 2.1.5 Verkehrliche Erschließung
 - 2.1.6 Stadttechnische Erschließung
 - 2.1.7 Ökologische Verhältnisse
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Plans
3. Wesentlicher Planinhalt
4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - 4.1 Geplante Festsetzungen und Begründung
 - 4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange
 - 4.2.1 Belange des Umweltschutzes
 - 4.2.2 Belange des Naturschutzes
 - 4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
 - 4.2.4 Private Belange
 - 4.2.5 Öffentliche Belange
 - 4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls
 - 4.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung
 - 4.5 Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
 - 4.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
 - 4.7 Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
2. Bodenrechtliche Auswirkungen
3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

IV Verfahren

1. Aufstellungsbeschluß
2. Information über den Aufstellungsbeschluß
3. Zustimmung zur Aufstellung
4. Änderungsbeschluß
5. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin
6. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
7. „Frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB
8. Durchführungsbeschluß
9. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
10. Information an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
11. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB
12. Offenlegungsbeschluß

13. Vorlage zur Kenntnisnahme an die BVV
14. Information an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen
15. Bekanntmachung im Amtsblatt
16. Öffentliche Auslegung
17. Auswertung der öffentlichen Auslegung
18. Festsetzungsbeschluß der BVV
19. Anzeigeverfahren
20. Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes
21. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

V Haushaltsmäßige Auswirkungen

VI Rechtsgrundlagen

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V-5 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ auf den Grundstücken Kreuzzigerstraße 3,4 und einer Teilfläche des Grundstückes Kreuzzigerstraße 1,2 / Frankfurter Allee 32 schaffen.

Grundlage dafür ist der Beschluß Nr. 106/91 aus der Sitzung des Bezirksamtes vom 23. Juli 1991.

Der Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit der Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes auf den Grundstücken Kreuzzigerstraße 3,4 und einer Teilfläche des Grundstückes Kreuzzigerstraße 1,2 / Frankfurter Allee 32 im Block 116 017.

Der Block 116 017, begrenzt durch die Frankfurter Allee, Mainzer Straße, Boxhagener Straße und Niederbarnimstraße lag in einem Bereich, für den gemäß § 141 BauGB der Senat von Berlin Vorbereitende Untersuchungen zur Festsetzung als Sanierungsgebiet „Boxhagener Platz“ verfügt hat. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Bezirk Friedrichshain, des an das Plangebiet angrenzenden Sanierungsgebietes „Warschauer Straße“ sowie des ehemaligen Untersuchungsgebietes „Boxhagener Platz“ weisen ein erhebliches Defizit in der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, vor allem aber an öffentlichen Freiflächen mit differenzierten Freizeitangeboten auf.

Im Neuordnungskonzept für das ehemalige Untersuchungsgebiet „Boxhagener Platz“ wurden u.a. Planungsziele zur Verringerung der vorhandenen Defizite an Freiflächen formuliert, um die defizitäre Freifächensituation zu verbessern.

Mit Bezirksamtsbeschluß Nr. 281/97 vom 28.01.1997 bekundete das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin seinen Willen, 12 Bebauungspläne zur Sicherung von dringend benötigten Gemeinbedarfsstandorten und öffentlichen Grünflächen bis zum 31.12.1997 festzusetzen. Der Bebauungsplan V-5 ist Bestandteil dieser Prioritätenliste.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke Kreutzigerstraße 3,4 vollständig und eine Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 sowie die an die Grundstücke grenzende Verkehrsfläche bis zu deren Mitte.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-5 liegen im Block 017 im statistischen Gebiet 116.

Die Grundstücke in der Kreutzigerstraße liegen einerseits in exponierter Lage im Hinterland der Frankfurter Allee, andererseits in einem Gebiet, das als allgemeines Wohngebiet charakterisiert werden kann.

Der Geltungsbereich liegt an der Kreutzigerstraße und setzt sich aus den Grundstücken Kreutzigerstraße 3 und 4 und einer Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 zusammen.

Bei den Grundstücken Kreutzigerstraße 3 - 604 m²

Kreutzigerstraße 4 - 611 m²

handelt es sich um Baulücken an der Kreutzigerstraße, die von der Wohnbebauung der Frankfurter Allee, der Kreutzigerstraße und großflächigen, ungestalteten Brandwänden der Kreutzigerstraße 5/Niederbarnimstraße 26 umgeben sind.

Das Grundstück Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 - 1.306 m²

wird zu Zweidrittel schon durch die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain in Form von Begrenzungsgrün genutzt, die andere Teilfläche wird in die geplante öffentliche Grünfläche einbezogen.

Die Gesamtfläche des geplanten Spielplatzes beträgt ca. 1.505 m².

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Für das ehemals volkseigene Grundstück Kreutzigerstraße 2 (ehemaliges Flurstück 381) liegt der Zuordnungsbescheid der Oberfinanzdirektion vom 04. Mai 1992 vor, in dem das Grundstück dem Land Berlin zugeordnet wurde.

Eine Teilfläche des Grundstücks wird heute schon durch die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain als eine zur Wohnbebauung der Frankfurter Allee gehörenden Freifläche genutzt.

Auf der Grundlage des Vermögenszuordnungsgesetzes wurde durch die im Bezirksamt Friedrichshain gebildete Arbeitsgruppe „zur Definition der Flurstücksstrukturen“ für den Block 116 017 eine Aufteilungskarte erarbeitet, in der den Wohnobjekten der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain, Frankfurter Allee 28,30,32,34,36A,36B,36C, entsprechende Grundstücke zugeordnet wurden.

In diesem Zusammenhang wurde mit Zustimmung aller beteiligten Ämter des Bezirksamtes Friedrichshain sowie der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain das Grundstück Kreutzigerstraße 2 (ehemaliges Flurstück 381) entsprechend der nachfolgend beabsichtigten Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes geteilt.

Im Rahmen dieser Grundstücksneuordnung wurden, weil bauliche und topographische Gegebenheiten nicht mit der vorhandenen grundstücksrechtlichen Situation übereinstimmen, die Flurstücksgrenzen für das ehemalige Flurstück 381 (Kreutzigerstraße 2) und das angrenzende ehemalige Flurstück 382 (hinter der Frankfurter Allee 32) korrigiert, die Flächen der Flurstücke den örtlichen Gegebenheiten angepaßt. Es wurde das Flurstück 448, Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 gebildet. Eine Teilfläche des neugebildeten Flurstückes 448 wird in die geplante öffentliche Grünfläche einbezogen.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurde durch die Senatsverwaltung für Finanzen der Hinweis gegeben, daß hinsichtlich des ursprünglichen Grundstückes Kreutzigerstraße 2, unabhängig von der Zuordnung des Grundstückes für das Land Berlin, Restitutionsansprüche nicht auszuschließen sind.

Nach Auskunft des Amtes zur Regelung offener Vermögensfragen vom Dezember 1996 sind beim Landesamt zur Regelung offener Vermögensfragen und bei den Ämtern zur Regelung offener Vermögensfragen I - VI in Berlin keine Restitutionsanträge bekannt geworden.

Gegenwärtig wird das Grundstück als Fläche zum Abstellen für PKW (Kundenfahrzeuge und Neuwagen) durch das Autohaus Golbeck genutzt.

Das Grundstück Kreutzigerstraße 3 befindet sich in Privatbesitz.

Das Grundstück wird ebenfalls als Fläche zum Abstellen für PKW (Kundenfahrzeuge und Neuwagen) durch das Autohaus Golbeck genutzt.

Das Grundstück Kreutzigerstraße 4 befindet sich in Privatbesitz.

Das Grundstück ist leergeräumt und kann auf Wunsch der Eigentümer vorübergehend vermietet werden.

2.1.3 Baulasten

Es befinden sich derzeit keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.
Dingliche Rechte und Baulasten sind nicht bekannt.

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Bedingt durch die verkehrsgünstige Lage und die unmittelbare Nähe zum Bezirk Mitte mit seiner wachsenden zentralen Funktion ist der Bezirk Friedrichshain, insbesondere der Verflechtungsbe- reich südlich der Frankfurter Allee, ein günstiger Standort für mögliche, künftige Entwicklungs- schwerpunkte, vorwiegend für Handel und Dienstleistungen. Besonders starkem Einfluß sind die Blöcke ausgesetzt, die unmittelbar an die Frankfurter Allee grenzen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-5 liegt im statistischen Gebiet 116 im Block 017 im dichtbebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshains, das durch ein erhebliches Defizit an wohn- ungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen geprägt ist.

Der Block 116 017 ist einerseits geprägt durch die Neubebauung mit 7-8 geschossigen Wohnhäu- sern an der Frankfurter Allee, die blockrandschließend zwischen Resten der Vorkriegsbebauung in das bestehende gründerzeitliche Straßenraster gesetzt wurden, andererseits durch die vorhande- ne Altbaubebauung mit Seitenflügel und Quergebäude in der Kreutzigerstraße und Niederbarnim- straße. Typisch dafür ist der geschlossene, d.h. eng von Gebäuden umschlossene Hof- typ, meist vollständig versiegelt und teilweise gewerblich genutzt.

Die GRZ liegt im Block im Durchschnitt bei 0,47, die durchschnittliche GFZ bei 2,0.

Trotz der Neubebauung nach dem Krieg und in den 80er und 90er Jahren, die sich im Wesentli- chen an den alten Baufluchten des Blockrasters orientiert, ist das Gebiet noch deutlich durch man- gelnde Freiflächen- und Grünplanung geprägt.

Die direkte Lage der Grundstücke an der Kreutzigerstraße und die damit direkte Zugänglichkeit der Freifläche gewährleisten den öffentlichen Charakter.

2.1.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke und der angrenzenden Grundstücke ist gesichert. Die Kreutzigerstraße wurde im Rahmen der Neubebauung an der Frankfurter Allee von dieser ab- gehängt (Sackgasse) und dient als Anwohnerstraße. Sie ist ausgebaut und dem Verkehr gewid- met. Die Schaffung einer Wendemöglichkeit kann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens gelöst werden.

2.1.6 Stadttechnische Erschließung

In dem Geltungsbereich sind keine BEWAG - Fernheizungen sowie Kabelanlagen der Berliner Feuerwehr vorhanden.

Es befinden sich Leitungen der Berliner Wasserbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese liegen jedoch im öffentlichen Straßenland und werden von der Planung nicht berührt.

Weitere Aussagen zur stadttechnischen Erschließung sowie zum Verlauf von Leitungstrassen wurden im Rahmen der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange nicht gemacht.

2.1.7 Ökologische Verhältnisse

Bei den Grundstücken handelt es sich um eine unbebaute, zum größten Teil unversiegelte Fläche. Das Grundstück Kreuzigerstraße 4 weist eine Spontanvegetation auf.

Entlang der Kreuzigerstraße stehen 3 Bäume. Neue Baumpflanzungen wurden nicht vorgenommen.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP 94)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP 94 vom 1. Juli 1994; Amtsblatt S 1972) für den Bereich Kreuzigerstraße - Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5 - werden dahingehend umgesetzt, daß die vorhandene Wohnfunktion durch den Abbau des Versorgungsdefizites an öffentlichen Kinderspielflächen (kleinteilige Grünfläche unter 3 ha) stabilisiert bzw. weiterentwickelt wird. Bei der Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der Ebene des FNP ist die soziale Infrastruktur auf der nachfolgenden Ebene (der Bebauungsebene) im nötigen Umfang zu entwickeln. Des weiteren sind aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs sowie u.a. Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm liegt seit dem 29. Juli 1994 vor.

Die Planungsabsicht des Bezirkes Friedrichshain ordnet sich den allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsprogramms Berlin ein, welches in Bezug auf die Erholungsnutzung für die städtisch geprägten Innenstadträume den Erhalt von Freiflächen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen vorsieht.

Gefordert wird der Erhalt von Freiflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelung (Verdunstungsflächen und Grundwasserneubildung).

Der Block 116 017, gehört zu den Wohnquartieren mit hoher Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung (Stufe 2) mit der Vorgabe für umfangreiche Sofortmaßnahmen. Ziel ist die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und der Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen sowie die Verbesserung der Flächenaneignung und Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume

Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ entspricht den grundsätzlichen Zielen des Landschaftsprogrammes.

Vorbereitende Untersuchungen

Die Grundstücke lagen in einem Bereich, für den gemäß § 141 BauGB der Senat von Berlin Vorbereitenden Untersuchungen zur Festsetzung als Sanierungsgebiet „Boxhagener Platz“ verfügt hat. Mit Beschluß des Senats von Berlin wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Boxhagener Platz“ für beendet erklärt.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung für Friedrichshain wurde am 30.07.1996 vom Bezirksamt als Arbeitsgrundlage bestätigt.

In der Bestandsanalyse der BEP (Stand September 1995) zur Spielplatzversorgung wurden für die Versorgungseinheit 2 im Versorgungsbereich 3 Versorgungsdefizite zwischen 75% und 90% ermittelt. Der Verbesserung der Spielplatzversorgung wird die Dringlichkeitsstufe 1 (sehr hohe Dringlichkeit) zugeordnet.

Die Grundstücke Kreutzigerstraße 3,4 und die Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2 / Frankfurter Allee 32 ist im Maßnahmekonzept als Spielplatzneubau ausgewiesen.

Stadtentwicklungsplan (StEP)

In der StEP 2 - öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen - wird der Versorgungsbereich 3 (Versorgung mit Kinderspielplätzen) im Bezirk Friedrichshain mit der Dringlichkeitsstufe 1 ausgewiesen. Die Versorgungsdefizite liegen hier zwischen 90% und 100%.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfes V-L-2 zur Festsetzung des Biotopflächenfaktors BFF für den Bereich Frankfurter Allee Süd.

Spielplatzentwicklungsplan

Der Spielplatzentwicklungsplan wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom Planungsbüro Cochet & Schwarz erarbeitet und liegt im Entwurf vor.

Der Spielplatzplan wird vom Bezirk auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplanes (StEP) 2 und des Spielplatzentwicklungsplanes erarbeitet. Der Spielplatz Kreutzigerstraße war im Entwurf des Spielplatzentwicklungsplanes enthalten. Er wird ebenfalls Bestandteil des bezirklichen Spielplatzplanes sein.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind im Gebiet nicht vorhanden.

Sicherung der Bauleitplanung gemäß § 14 BauGB

Für das Grundstück Kreutzigerstraße 4 liegt der Abteilung Bau- und Wohnungswesen / Bau- und Wohnungsaufsichtsamt seit Mai 1995 ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage sowie eines Kinderspielplatzes auf den Freiflächen sowie im Erdgeschoßbereich des Gebäudes vor. Das Vorhaben widersprach den vorliegenden Zielen des Untersuchungsgebietes „Boxhagener Platz“. Aufgrund dessen wurde der Antrag auf Vorbescheid im Juli 1995 gemäß § 141 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 15 BauGB für 1 Jahr zurückgestellt.

Im Juni 1996 wurde im Bezirksamt Friedrichshain von Berlin die Verordnung über den Erlass einer Veränderungssperre V-5/5 gemäß § 14 BauGB beschlossen. Die Verordnung trat am 27. Juni 1996 in Kraft.

Im Juni 1997 wurde im Bezirksamt Friedrichshain von Berlin die Verordnung über die Verlängerung der Veränderungssperre V-5/5 um ein Jahr beschlossen. Diese Verordnung trat am 13. Juni 1997 in Kraft.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Ab 1980 erfolgte die Planung und Vorbereitung von Wohnungsbaumaßnahmen im heutigen Block 116 017, als Teil des Wohngebietes Frankfurter Allee Süd. Als Ergebnis dieser Planung, der Neugestaltung und Modernisierung des Wohnkomplexes südlich Frankfurter Allee, basierend auf dem Magistratsbeschluß Nr. 108/83 vom 01. März 1983, wurde die Blockrandschließung an der Frankfurter Allee mit der Überbauung der Kreutzigerstraße sowie der Neubau eines Wohngebäudes auf dem Grundstück Niederbarnimstraße 22 realisiert. Der der Planung zugrunde liegende Magistratsbeschluß 108/83 beinhaltet u.a. den Abbau des Freiflächendefizits und eine intensive Nutzung der vorhandenen, stark differenzierten Freiflächen.

Die damalige Planung sah außerdem den Erhalt und die Modernisierung aller vorhandenen Altbauten und die Errichtung von Wohnungsneubauten in den Baulücken der Niederbarnimstraße, der Boxhagener Straße und der Kreutzigerstraße vor. Eine Ausnahme bildeten die Bebauung auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 3 und 4 sowie die Hinterhausbebauung Niederbarnimstraße 26. Um die Voraussetzungen für die Erschließung der Neubebauung an der Frankfurter Allee und für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes zu schaffen, wurden diese Gebäude bzw. Gebäudeteile abgebrochen.

Ab diesem Zeitpunkt war die Einordnung und der Neubau des Spielplatzes als Restleistung der Bebauung der Frankfurter Allee Süd auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 2,3 und 4 vorgesehen.

Der ursprüngliche Anlaß des am 13.08.1991 mit dem Aufstellungsbeschluß begonnenen Bebauungsplanes V-5 war die Festsetzung der sich im Hinterland der Frankfurter Allee befindlichen Freiflächen sowie die Sicherung und Festsetzung der erhaltenswerten Einrichtung des Fuhrunternehmens Pohl.

In einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bau -und Wohnungswesen II E vom 10.10.1991 zur Aufstellung des Bebauungsplanes V-5 wurden Bedenken zum Geltungsbereich erhoben.

Die im Aufstellungsbeschluß vom 13.8.1991 erfolgte Einbeziehung der Bebauung Frankfurter Allee 28/36b, Niederbarnimstraße 27, Sicherung und Fortentwicklung der Wohnbebauung, die Sicherung und Festsetzung des Fuhrunternehmens Pohl auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 24-27 sowie die Festsetzung der Freiflächen hinter der Frankfurter Allee 36a, 36b für den ruhenden Verkehr wurde aufgegeben.

Im Juni 1992 wurde das Architekturbüro CIVITAS von der Senatsverwaltung Bau- und Wohnungswesen mit den „Vorbereitenden Untersuchungen im Bezirk Friedrichshain

- Boxhagener Platz - " beauftragt. In einem dazu der Sanierungsverwaltung des Stadtplanungsamtes seit September 1993 vorliegenden Untersuchungsbericht wird im städtebaulichen Neuordnungs- / Nutzungskonzept das Ziel verfolgt, auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 2 und 3 einen öffentlichen Spielplatz einzurichten.

Im November 1992 wurde die Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin, BSM, mit detaillierteren Untersuchungen zum Block 116 017 beauftragt. In diesem Blockgutachten wird vorgeschlagen, die Grundstücke Kreutzigerstraße 3 und 4 als bebaubare Fläche mit einer GFZ von ca. 2,0 und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte auszuweisen.

In einem in Vorbereitung der Fortführung der Bereichsentwicklungsplanung erarbeiteten und seit Dezember 1993 vorliegenden Material „Bereichsentwicklung Gemeinbedarf, Öffentliche Spielplätze/ gedeckte und ungedeckte Sportflächen" des Büros Enzmann, Ettel, Kirschning, Stand Dezember 1993, wurde das bestehende Defizit an Grünflächen, gegliedert in Versorgungsbereiche und Versorgungseinheiten, analysiert und die sich für die Bereichsentwicklungsplanung daraus ergebenden Möglichkeiten und Konsequenzen dargestellt.

Im September 1994 wurde die Auswertung der Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB „Boxhagener Platz“ durch die BSM vorgelegt. Das städtebaulich-räumliche Konzept schließt für den nördlichen Bereich der Kreuzzigerstraße die Herstellung des Blockrandes aus. Die Fläche Kreuzzigerstraße 2, 3 und 4 ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ zu sichern.

Die Baumaßnahme „Öffentlicher Spielplatz“ war bereits 1993 in der Investitionsplanung enthalten, konnte aber aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse nicht umgesetzt werden.

2. Intention des Planes

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die Grundstücke Kreuzzigerstraße 3, 4 und eine Teilfläche des Grundstückes Kreuzzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung " Öffentlicher Spielplatz " planungsrechtlich zu sichern und festzusetzen.

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für den Erwerb der privaten Grundstücke schaffen und sie vor potentiellen Umnutzungs- und Bauansprüchen privater Anspruchsberechtigter schützen.

Im Vergleich zur Spielplatzsituation vor zwanzig oder dreißig Jahren ist ein Verlust an ungewidmeten Spielflächen, wie z.B. Brachflächen, Stadtplätzen und breiten Gehwegen festzustellen.

Die Bereitstellung von Spielflächen in einer Umwelt, in der die Aufenthaltsräume von Kindern von anderen Nutzungen immer stärker verdrängt werden, ist von großer Bedeutung.

Um für diese anhaltende Verdrängung einen Ausgleich zu schaffen, ist es notwendig, neue Spielflächen in Form von öffentlichen Spielplätzen auszuweisen.

An Spielplätzen und Grünflächen herrscht im Bezirk Friedrichshain ein ausgesprochen großes Defizit. Die 50 öffentlichen Spielplätze des Stadtbezirkes haben eine Nettospielfläche von 48.585 m². Bezogen auf den Richtwert von 1 m² Nettospielfläche pro Einwohner wird bei 104.862 Einwohnern (Stand April 1995) ein Versorgungsgrad von 46 % erreicht.

Der Bezirk Friedrichshain wird auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie in sechs räumliche Versorgungsbe-
reiche gegliedert.

Die als öffentlicher Spielplatz vorgesehenen Grundstücke in der Kreuzzigerstraße befinden sich im statistischen Gebiet 116, im Versorgungsbereich 3 (begrenzt durch Karl-Marx-Allee/Frankfurter Allee, Gürtelstraße, Reichsbahngelände, Wedekindstraße / Lasdehner Straße), in der Versorgungseinheit 2 (begrenzt durch Frankfurter Allee, Gürtelstraße, Boxhagener Straße, Warschauer Straße).

Dieses Gebiet weist die dritt schlechteste Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen im Bezirk Friedrichshain auf:

Bei 15.351 Einwohnern (Stand 31.12.1996) und einem Bestand von nur 2.104 m² Nettospielfläche besteht ein Versorgungsdefizit von 86 % bei einer Versorgung von 0,14 m²/E.

Die Versorgungseinheit 2 wird vom Natur- und Grünflächenamt wie folgt dargestellt (Stand Februar 1997):

Bestand

Die bestehenden Spielplätze in der Versorgungseinheit 2 sind die Standorte (Nettospielfläche)

Frankfurter Allee 2-4	615	m ²	allg. Spielplatz unter 6 Jahren und 6 - 17
Jessnerstraße. 12	266	m ²	Kleinkinder spielplatz unter 6 Jahren
Traveplatz	1.223	m ²	allg. Spielplatz unter 6 Jahren und 6 - 17
Σ	2.104	m ²	

Planungen

Es sind an den Standorten

Kreutzigerstraße 3, 4 und Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 mit einer Nettospielfläche von	1.505	m ²	allg. Spielplatz unter 6 Jahren und 6 - 17
Dossestraße 19	576	m ²	unter 6 Kleinkinder spielplatz Jahren
Jungstraße 27/Oderstraße 15	919	m ²	allg. Spielplatz unter 6 Jahren und 6 - 17
Müggelstraße 12a	609	m ²	unter 6 Kleinkinder spielplatz Jahren
Jessnerstraße 13	746	m ²	allg. Spielplatz unter 6 Jahren und 6 - 17
Aufgabe Jessnerstraße 12	-266	m ²	
Σ	4.089	m ²	

vier neue Anlagen sowie ein Ersatzstandort vorgesehen.

Bei den Spielplatzneuplanungen entspricht die Nettospielfläche der Bruttospielfläche, da die meist geringe Größe der Standorte die zusätzlich geforderte Schaffung von 0.5 m² Rahmengrün je 1m² Nettospielfläche nicht zulässt. Die neu zu planenden öffentlichen Spielplätze werden im Rahmen des bezirklichen Spielplatzplanes und durch die bezirkliche Spielplatzkommission gemäß ihrer Größe, Lage im Block, Zugänglichkeit u.ä. einer entsprechenden Altersgruppe zugeordnet.

Zusätzlich zu den öffentlichen Spielplätzen befinden sich in der Versorgungseinheit 2 folgende private Spielplätze:

Frankfurter Allee 36a	582	m ²
Niederbarnimstraße 16+17	33	m ²
Kreutzigerstraße 17	50	m ²
Mainzer Straße 26	440	m ²
Colbestraße 15	565	m ²
Frankfurter Allee 62	56	m ²
Kinzigstraße 3-7	240	m ²
Frankfurter Allee 72	100	m ²
Scharnweberstraße 36	30	m ²
Kinzigstraße 38	600	m ²
Kinzigstraße 37	100	m ²
Frankfurter Allee 86a	540	m ²
Weichselstraße 7a	430	m ²
Frankfurter Allee 92	305	m ²
Frankfurter Allee 104	600	m ²
Müggelstraße 25	144	m ²
Σ	4.815	m²

Dem Bestand von 4.815 m² privater Spielfläche steht bei 9.394 Wohneinheiten laut Bauordnung Berlin ein Bedarf von 37.576 m² notwendiger privater Spielfläche gegenüber (4 m²/WE). Es ergibt sich somit, zusätzlich zu dem bereits erheblichen Mangel an öffentlichen Spielflächen, ein Defizit von 32.761 m² (87,19 %) privater Spielfläche in der Versorgungseinheit 2.

Die privaten Spielplätze können somit nicht als Ausgleich für das Defizit an öffentlichen Spielplätzen herangezogen und gewertet werden, sondern der erhebliche Mangel an privaten Spielplätzen verschärft den Druck auf die wenigen öffentlichen Spielplätze zusätzlich und machte die Dringlichkeit der Schaffung neuer Spielplätze deutlich.

Private Spielplätze können außerdem nicht in die Berechnung des Versorgungsgrades miteinfließen, da ihre öffentliche Zugänglichkeit nicht gesichert ist.

Laut § 3 des Kinderspielplatzgesetzes vom 20. Juni 1995 sollen geeignete Flächen öffentlicher Einrichtungen soweit möglich zum Spielen zur Verfügung gestellt werden. Nach Aussagen der zuständigen Fachämter (Schulamt und Amt V-Kindertagesstätten und Tagespflege) ist eine Doppelnutzung der in der Versorgungseinheit 2 (Versorgungsbereich 3) gelegenen Kita- und Schulfreiflächen nicht möglich.

Kindertagesstätten:

In der Versorgungseinheit 2 liegen die folgenden kommunalen Kindertagesstätten

- Scharnweberstraße 60
- Scharnweberstraße 61
- Jungstraße 41
- Colbestraße 11
- Kinzigstraße 32/34
- Müggelstraße 19/20

Eine Doppelnutzung dieser Flächen ist Wochentags nicht möglich, da sie von den Kindertagesstätten selbst benötigt werden. Die Kindertagesstätten benötigen ihre Freiflächen während der Öffnungszeiten selbst für die pädagogische Arbeit mit den ihnen anvertrauten Kindern.

Eine Öffnung der Spielflächen käme daher erst nach 18.00 Uhr und an Wochenenden in Frage. Eine Nutzung nach 18.00 Uhr käme auf einem Kinderspielplatz höchstens in den Sommermonaten und auch nur für ältere Kinder in Frage. Als zusätzliches Angebot wäre dies zwar eine Bereicherung, könnte aber die Errichtung des geplanten Spielplatzes wegen der sehr eingeschränkten Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit nicht ersetzen. Zudem wird eine Doppelnutzung der betroffenen Freiflächen vom zuständigen Fachamt mit Hinweis auf eine dann verstärkt notwendige Prüfung des hygienischen Zustandes und der Betriebs- und Verkehrssicherheit der Freiflächen abgelehnt.

Schulen:

11. Grundschule: Eine Öffnung des Schulhofes und des dazugehörigen Bolzplatzes für die Öffentlichkeit kann nicht erfolgen, da es sich um eine Schule mit Hortbetrieb handelt, die die Freifläche bis 18.00 Uhr für den Hortbetrieb nutzt. Die erforderliche Bedarfsdeckung, die gerade tagsüber besteht, wäre nicht gewährleistet.

12. Grundschule: Eine Öffnung des innenliegenden Schulhofes wäre aufgrund fehlender Spielgeräte und Beaufsichtigung nicht empfehlenswert. Für die Teilfläche Jessnerstraße 34/36 / Travestraße 1, die derzeit noch als Spielfläche genutzt wird, besteht die Möglichkeit der Nutzung durch die Öffentlichkeit. Diese Fläche soll jedoch mittelfristig bebaut werden und kann daher nicht langfristig als Spielfläche eingeplant werden.

3. Realschule/

4. Gymnasium: Es handelt sich um einen Oberschulstandort. Die Ausstattung der Flächen der direkt nebeneinander liegenden Schulhöfe entspricht nicht den Erfordernissen eines Kinderspielplatzes. Nach einer mittelfristig angestrebten Umgestaltung des Schulhofes wäre das Flächenangebot für den Pausenaufenthalt eingeschränkt. Über eine Öffnung des Schulhofes wäre erneut zu befinden.

Bei Verwirklichung aller in der Versorgungseinheit 2 geplanten Spielplätze verbessert sich der Versorgungsgrad von 14 % auf 40 % und liegt damit noch unter dem im Bezirk derzeit erreichten Mittelwert von 46 %.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Kreutzigerstraße 3, 4 und eine Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Öffentlicher Spielplatz" fest.

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Geplante Festsetzungen und Begründung

Der Bebauungsplan setzt als Nutzungsart für die Grundstücke Kreutzigerstraße 3,4 und die Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Im Flächennutzungsplan (FNP 94) ist der Block als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Ein Spielplatz ist als die Wohnfunktion ergänzende Grünfläche (<3 ha) aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Des weiteren sind aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs sowie u.a. Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen Straßenbegrenzungen, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen, und setzt sie fest. Die Straßenbegrenzungslinie ist heute die Grenzlinie zwischen der Straßenverkehrsfläche und den angrenzenden Grundstücken.

In den textlichen Festsetzungen wird folgende Aussage getroffen:

„Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.“

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Für die Grundstücke Kreutzigerstraße 3, 4 und die Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 liegen im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie keine Eintragungen vor.

Die Grundstücke waren ursprünglich mit Wohngebäuden bebaut.

Es wird davon ausgegangen, daß es sich bei den Grundstücken Kreutzigerstraße 2 und 4 um Kriegslücken handelt und, daß wie beim Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 3, keine Tiefenenttrümmerung vorgenommen wurde. Erfahrungsgemäß wird von den in Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen im Boden ausgegangen.

Dem Umweltamt Friedrichshain ist bekannt, daß diese Flächen langjährig durch eine Tiefbaufirma als Abstellfläche für Baufahrzeuge und als Lagerplatz genutzt wurden. Aus den Fahrzeugen ist Öl in den Boden eingedrungen.

Durch das Umweltamt Friedrichshain wurden im Dezember 1992 Bodenuntersuchungen in Auftrag gegeben. Es wurden vier Bohrungen, eine bis in 5m, die anderen bis in 1m Tiefe, niedergebracht. Bei den 1m - Bohrungen wurde kein gewachsener Boden erbohrt. Bei der 5m - Bohrung reichte die Auffüllung bis in eine Tiefe von 1,7m. Dieser Bohrpunkt lag im ehemaligen Innenhof des Grundstückes Kreutzigerstraße 3.

Die Auswertung der Schichtenprofile ergab, daß die Auffüllung stark ziegel- und bauschutthaltig ist. Außer Baumaterialien wurde auch Keramik und Schlacke in der Auffüllung gefunden. Die Tiefe, bis zu der die Auffüllung reicht, kann aus den Proben nicht exakt abgeleitet werden, da es nur Stichproben sind und die Sohle nur bei einer Bohrung erreicht worden ist. Nach den Erfahrungen des Umweltamtes ist von einer Auffüllstärke von durchschnittlich 2m auszugehen.

Die Schadstoffbelastung ist bei den untersuchten Proben auf die Verunreinigung mit PAK (polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe) konzentriert.

Alle anderen untersuchten Substanzen liegen in einer Konzentration vor, die keine Sanierung erforderlich machen. Im gewachsenen Boden sind keine Belastungen nachgewiesen worden.

Da es sich bei einem Spielplatzneubau um ein öffentliches Bauvorhaben handelt und bei Kriegslücken erfahrungsgemäß von den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen ausgegangen wird, ist unabhängig von sonstigen Belastungen eine Tiefenenttrümmerung durchzuführen. Nach Einschätzung des Grades der Verunreinigung des Aushubs wird entschieden, wie der Boden nachfolgend zu behandeln ist (ggf. Deponie, Bodenwäsche, mikrobiologische oder thermische Behandlung). Damit sind die Bedenken des Umweltamtes gegen die Eignung der Fläche als Spielplatz ausgeräumt.

Erfahrungswerte beim Spielplatzneubau in der Wühlischstraße 3 aus dem Jahr 1997, bei dem eine vergleichbare Ausgangssituation vorlag, ergaben einen Kostenaufwand in Höhe von ca. 290 DM/m² bzw. 140 DM/m³. Enthalten sind darin die Kosten für Munitionssuche, Enttrümmerung und Abräumung mit gleichzeitiger Einschätzung des Aushubs und Entscheidung zum sinnvollsten Entsorgungsverfahren (ggf. Deponieklasse, Bodenwäsche, mikrobiologische oder thermische Behandlung), lagenweises Einbringen und Verdichten des neuen Bodens bis 0,2 m unter Geländeoberkante.

Bei Zugrundelegung dieses Vergleichswertes ergäbe sich für die Grundstücke Kreuzzigerstraße 3,4 und die Teilfläche des Grundstückes Kreuzzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 ein Kostenaufwand in Höhe von ca. 436.450,00 DM.

Die danach neu eingebauten Materialien müssen nicht nur einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Wege garantieren, sondern sowohl den Anforderungen der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales für Kinderspielplätze als auch den Bodeneinbauwerten der „Berliner Liste“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie genügen.

4.2.2 Belange des Naturschutzes

Belange des Naturschutzes werden nicht berührt.

Es wird auf Punkt III., 1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft verwiesen.

4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Der Strukturwandel Berlins und die damit verbundenen städtebaulichen Veränderungen haben nachhaltige Auswirkungen auf alle Bereiche des Lebens dieser Stadt.

Spielplätze sind spezielle Einrichtungen für Kinder, die altersabhängig in fußläufiger Entfernung im Wohngebiet möglichst gefahrlos erreichbar sein sollen. Sie sollen zudem den entzogenen bzw. stark eingeschränkten natürlichen Lebensraum ersetzen und als Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche eine selbstbestimmte und phantasievolle Auseinandersetzung mit der Realität ermöglichen. Die Größe und das Angebot der Spielplätze soll altersgerecht sein, den vielfältigen Spielbedürfnissen entsprechen, den Bedarf behinderter Kinder berücksichtigen sowie funktionell und gestalterisch attraktiv sein.

Das Gesetz über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) vom 20. Juni 1995 besagt, daß nach Maßgabe dieses Gesetzes öffentliche Spielplätze anzulegen, zu unterhalten und weiterzuentwickeln sind, um Kindern die Möglichkeit zu geben, ihre geistigen und körperlichen Fähigkeiten zu entwickeln und um soziales Verhalten zu fördern.

Für die Bemessung des Bedarfs an öffentlicher Spielfläche gilt je Versorgungseinheit ein Richtwert von 1,0m² nutzbare Fläche je Einwohner. Das Verlangen nach Herstellung von Kinderspielplätzen dient nicht nur der Gefahrenabwehr im engen polizei- und ordnungsrechtlichen Sinn. Vielmehr wird ein Mindeststandard auch zur Abwehr sozialer Mißstände aufgestellt, der auf der gesicherten so-

zialpädagogischen und sozialmedizinischen Erkenntnis beruht, daß für eine gesunde Entwicklung der kindlichen Persönlichkeit das Vorhandensein ausreichender und angemessen ausgestatteter Spielplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser unerlässlich ist.

Gemessen am Richtwert des Berliner Kinderspielplatzgesetzes ist Berlin nur knapp zur Hälfte mit nutzbaren Flächen auf öffentlichen Spielplätzen ausgestattet. Der Versorgungsgrad in der Versorgungseinheit 2, in dem sich die Grundstücke Kreuzigerstraße 3, 4 und die Teilfläche des Grundstückes Kreuzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 befinden, weist mit nur 14% (s. Pkt. II, 2. Intention des Planes) die drittschlechteste Versorgung innerhalb Friedrichshain auf.

Dieser bereits erhebliche Mangel wird weiter verstärkt, da auf den sehr dicht und homogen bebauten Wohngrundstücken der näheren Umgebung nur in unzureichender Anzahl private Spielplätze zur Verfügung stehen. Die einzelnen Grundstücke sind hochgradig, teilweise bis zu 100 % versiegelt, die Freiflächen in den Höfen werden meist nur als Müllplätze genutzt.

Da aufgrund der engen Höfe der vorhandenen Bebauung und des geplanten Wohnungsneubaus im Gebiet auch in Zukunft nur ein sehr geringer Teil des Bedarfs in Form privater Grün- und Freiflächen abgedeckt werden kann, müssen bestehende Flächen gesichert und neue Flächen als öffentliche Grünflächen und Spielplätze gewonnen werden. Eine optimale flächendeckende Verteilung wird dabei angestrebt, ist jedoch aufgrund der sehr begrenzten Zahl geeigneter Grundstücke nicht immer zu verwirklichen.

Die zumutbare Entfernung zwischen Wohnraum und Spielplatz ist altersabhängig wie folgt gestaffelt:

unter 6 Jahre	100m
zwischen 6 und 12 Jahren	400m
ab 12 Jahre	1000m

Die Verteilung der drei bestehenden öffentlichen Spielplätze Frankfurter Allee, 2-4 Traveplatz und Jessnerstraße 12 führt teilweise zu unversorgten Bereichen. Der Spielplatz Frankfurter Allee ist ca. 370m (Luftlinie) vom geplanten Spielplatz Kreuzigerstraße entfernt. Mit einer Nettospielfläche von 615 m² ist er ein relativ kleiner Spielplatz, der hauptsächlich durch die Kinder der umliegenden Wohnbebauung Frankfurter Allee/Warschauer Straße und Boxhagener Straße genutzt wird.

Die geplanten öffentlichen Spielplätze in der Jungstraße 27/Oderstraße 15 und Jessnerstraße 13 liegen in der Mitte bzw. am östlichen Rand der Versorgungseinheit 2, so daß durch die Errichtung eines dringend benötigten öffentlichen Spielplatzes am Standort Kreuzigerstraße die zurückzulegenden Wege erheblich verkürzt werden können.

Wie bereits erwähnt, führt auch eine Verwirklichung aller in der Versorgungseinheit 2 geplanten Spielplätze nur zu einer Verbesserung des Versorgungsgrades von 14 % auf 40 % und liegt damit noch unter dem im Bezirk derzeit erreichten Mittelwert von 46 %.

Die Sicherung des Standortes Kreuzigerstraße 3,4 und einer Teilfläche des Grundstückes Kreuzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 als öffentlicher Spielplatz ist somit unverzichtbar.

4.2.4 Private Belange

Der gesetzlichen Verpflichtung, bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen (BauGBMaßnahmenG), kann in diesem speziellen Fall nicht nachgekommen werden.

Bauinteressen an diesem Standort können vom Bezirksamt nicht unterstützt werden, da eine Realisierung einer der Richtwertgröße entsprechenden Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen selbst nach Inanspruchnahme aller verfügbaren oder geeigneten Grundstücke nicht einmal zur Hälfte möglich ist.

Eine Möglichkeit, das Defizit zumindest abzubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der Grundstücke Kreutzigerstraße 3, 4 und einer Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

Die in der Versorgungseinheit 2 vorhandenen unbebauten kommunalen Grundstücke sind teils für die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen (Jessnerstraße 13) und teils für öffentliche Hochbaumaßnahmen (Kinzigstraße 25,27 = Jugendfreizeitstätte, Travestraße 1/Jessnerstraße 34,36 = Schulneubau) vorgesehen. Auch die Verwirklichung aller auf kommunalen Grundstücken geplanten Spielplätze kann, wie bereits unter Punkt II, 2. der Begründung, deutlich wird, das enorme Defizit nur geringfügig verringern. Daher ist der Bezirk auch auf die Inanspruchnahme privater Grundstücke angewiesen, um die in den entsprechenden Gesetzen (Spielplatzgesetz) und Verordnungen (Zehnte Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten) vorgegebenen Richtwerte und Ziele auch nur annähernd zu erreichen.

Wie bei den öffentlichen Grundstücken, so kommen auch bei den privaten Grundstücken nur solche in Frage, die unbebaut sind. Der Abriß eines bestehenden Wohn- bzw. Bürohausees zugunsten einer öffentlichen Grünfläche steht in keinem angemessenen Verhältnis und wäre nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Wohnungsknappheit und der wesentlich höheren Entschädigungsansprüche (bei angespannter Haushaltslage) nicht durchsetzbar.

Die Fläche des Wismarplatzes ist eine öffentliche Grünfläche direkt an der Boxhagener Straße, die jedoch für die Anlage als öffentlicher Spielplatz, durch das hohe Verkehrsaufkommen und den Straßenbahnverkehr in der Boxhagener Straße, ungeeignet ist.

Die privaten Grundstücke Kinzigstraße 11,13,15, Colbestraße 5/7 und Scharnweberstraße 39 und 45 kämen grundsätzlich für die Anlage privater Spielplätze in Frage, sind jedoch per Magistratsbeschluß aus dem Jahre 1983 als Wohnungsbaustandorte vorgesehen. Diese Planung wurde vom Bezirksamt Friedrichshain in den Jahren 1991 (BA-Beschluß Nr. 224/91 vom 17.04.1991) und 1992 (BA Beschluß Nr. 78/92 vom 15.12.1992) bestätigt.

Einem Bauantrag für die Grundstücke Kinzigstraße 11,13,15 wurde planungsrechtlich zugestimmt, für das Grundstück Scharnweberstraße 39 wurde bereits 1995 eine Baugenehmigung erteilt.

Außerdem wurden bzw. werden die Grundstücke Colbestraße 5/7, Scharnweberstraße 39 und 45 gewerblich genutzt (Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen, produzierendes Gewerbe) und sind daher nicht für die Anlage von Spielplätzen geeignet, da davon ausgegangen werden muß, daß der Boden stark kontaminiert ist. Dies trifft ebenfalls für die zunächst durchaus geeignet erscheinenden Grundstücke Colbestraße 26/28 (Trafo-Station, ehemalige Sero-Annahmestelle) und Gürtelstraße 31 und 36 zu.

Auch die Grundstücke Jessnerstraße 37/39 wären zwar prinzipiell für die Anlage eines Spielplatzes geeignet, liegen jedoch in unmittelbarer Nähe zum Spielplatz auf dem Traveplatz. Sanierungsziel für diese Grundstücke ist die Errichtung von Wohnungsneubau.

Die Grundstücke Müggelstraße 15, Kinzigstraße 29 und Jessnerstraße 3 stellen sich zunächst als durchaus geeignet für die Anlage von Kinderspielplätzen dar. Sie sind jedoch wesentlich kleiner als die zusammenhängenden Grundstücke Kreutzigerstraße 3,4 und 2 (teilweise) und sind daher für die Anlage von Spielplätzen ungünstig.

Die Grundstücke Boxhagener Straße 83/83a und Holteistraße 20-22 erscheinen von der Größe her auch für die Anlage eines Spielplatzes möglich. Die Lage an einer vielbefahrenen Straßenkreuzung, an der sich auch zwei Straßenbahnlinien kreuzen, schließen jedoch die Nutzung als Kinderspielplatz aus.

Die östlich der Gürtelstraße am Bahngelände gelegenen Grundstücke sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen und bieten sich für den Erhalt und die Verdichtung des Gewerbes an. Außerdem geht von der Gürtelstraße eine starke Barrierewirkung und eine hohe Verkehrsbelastung aus.

Die Grundstücke Müggelstraße 21,21a, Müggelstraße 23, Oderstraße 29-31, Bahnhofstraße 24 liegen im Sanierungsgebiet „Traveplatz“ und sind durch die festgelegten Sanierungsziele bereits anderweitig beplant.

Bei dem Grundstück Niederbarnimstraße 19 handelt es sich gegenwärtig um eine private Freifläche, vor einem bestehenden Quergebäude und Seitenflügelstumpf an der Niederbarnimstraße gelegen, die für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes, wegen Größe und Grundstückskonstellation, ungeeignet ist.

Eine ähnliche Situation besteht auf den Grundstücken Scharnweberstraße 5 Jungstraße 8, Jungstraße 30 sowie Jessnerstraße 10,12. Auch hier handelt es sich um private Freiflächen vor den Quergebäuden, direkt an der Straße, die aufgrund der Größe und Grundstückskonstellation für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes, ungeeignet sind.

Die Grundstücke Kreutzigerstraße 8 und Kreutzigerstraße 20 erscheinen zunächst ebenfalls für die Anlage eines Kinderspielplatzes geeignet, es ist jedoch eine Wohnbebauung vorgesehen.

Bezüglich des Maßes der Nutzung ist die Schließung des durch Kriegseinwirkungen entstandenen offenen Blockrandes in der Kreutzigerstraße 8 und Kreutzigerstraße 20 aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Diese Schließung erfolgt unter Berücksichtigung der besonderen städtebaulichen Verhältnisse, die in den typischen Berliner Altbaugebieten gegeben sind. Es besteht das städtebaulichen Anliegen, auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 8 und Kreutzigerstraße 20 durch das Schließen der Baulücken die Blockstruktur wiederherzustellen.

Die Freifläche hinter der Frankfurter Allee 36a, 36b ist eine zur Wohnbebauung gehörende private Freifläche, Spielplatz der Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain, die durch die Wohnungsbaugesellschaft verwaltet wird. Diese Freifläche wird umgrenzt von KFZ-Einstellplätzen, so das von einer Aufenthaltsqualität für Kinder nicht gesprochen werden kann.

Für die Grundstücke Kreutzigerstraße 24 - 27 wurde die Baugenehmigung für ca. 68 Wohnungen im Februar 1995 erteilt.

Der Standort Kreutzigerstraße 3,4 und die Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 liegt westlich des Traveplatzes und nördlich des Boxhagener Platzes in einem mit Kleinkinderspielplätzen gänzlich unterversorgten Bereich.

Er zeichnet sich durch die Lage an der wenig befahrenen Kreutzigerstraße aus. Durch die bauliche Gestaltung der Kreutzigerstraße - Sackgasse - ist der Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Die Kreutzigerstraße ist als Tempo-30-Zone eingerichtet.

Auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 3 ,4 und der Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 ist durch die Überbauung der Kreutzigerstraße entlang der Frankfurter Allee die geschlossene Blockstruktur nicht mehr herstellbar.

Im Block 116 017 besteht die Notwendigkeit der Gestaltung einer größeren zusammenhängenden öffentlichen Grünfläche. Dies ist nur auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 3, 4 und einer Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 möglich.

Die privaten Grundstücke in der Versorgungseinheit 2, die ähnlich geeignet sind (Dossestraße 19, Müggelstraße 12 und Oderstraße 15/Jungstraße 27), werden ebenfalls für die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen vorgesehen. Die entsprechenden Bebauungspläne befinden sich im laufenden Verfahren.

Da keine vergleichbar geeigneten öffentlichen oder privaten Grundstücke in der Umgebung zur Verfügung stehen und öffentliche Spielplätze fehlen, müssen die privaten Belange der Eigentümer zurückgestellt werden.

- Kreutzigerstraße 3

Geplant ist durch die Erbengemeinschaft, in Verbindung mit einer Immobilien- und Kapitalgesellschaft, die Errichtung eines Mehrfamilienhauses.

Gemäß §1 BauGB-MaßnahmenG besteht für die Gemeinde die gesetzliche Verpflichtung, bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen. Dieser gesetzlichen Verpflichtung kann in diesem speziellen Fall nicht nachgekommen werden.

Das Bauinteresse des Eigentümers, an diesem Standort ein Mehrfamilienhaus zu errichten, kann vom Bezirksamt nicht unterstützt werden, da durch das Bauvorhaben das bereits vorhandene Defizit an Grün- und Freiflächen um ein weiteres erheblich erhöht werden würde.

Die einzige Möglichkeit, das Defizit in diesem Bereich zumindest teilweise abzubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der Grundstücke Kreutzigerstraße 3, 4 und der Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

- Kreutzigerstraße 4

Durch die geplante Bebauung des Grundstückes durch den Grundstückseigentümer würde eine Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplanes unmöglich gemacht werden.

Laut Beschreibung der Planung in den Vorbescheidsunterlagen soll auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und einer Tiefgarage entstehen. Eine hintere Bebauung ist durch den Bauherrn nicht beabsichtigt. Diese private Freifläche soll dem Bezirksamt Friedrichshain zur Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz zur Verfügung gestellt werden. Außerdem soll ein Teil des Kinderspielplatzes in den Erdgeschoßbereich (Luftgeschoß) des geplanten Projektes integriert werden.

Durch diese Lösung wollte der Grundstückseigentümer und Bauherr den fehlenden öffentlichen Spielplatz für die Kinder aus der näheren Umgebung zum Teil zur Verfügung stellen.

Durch das beantragte Bauvorhaben werden die Interessen des Bezirkes zwar teilweise berücksichtigt, aber

1. die erforderliche Freifläche für das geplante Wohngebäude gemäß Bauordnung Berlin steht nicht mehr zur Verfügung.
2. die Fläche für den geplanten öffentlichen Kinderspielplatz auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 3, 4 und 2 (teilweise) wird verringert
3. das Freiflächendefizit insgesamt wird durch die geplante Neubebauung erhöht

Der Konflikt für die in der Innenstadt liegenden Bezirke besteht darin, daß die zur Erreichung des Richtwertes erforderlichen Flächen für öffentliche Kinderspielplätze nicht vorhanden sind und Lösungen zur Erschließung von Flächen noch als unzureichend einzuschätzen sind. Eine Möglichkeit, dieses Defizit abzubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke als Grünfläche Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

Das öffentliche Interesse an der Einordnung eines öffentlichen Spielplatzes begründet sich aus dem beschriebenen hohen Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen in der Versorgungseinheit 2, im Versorgungsbereich 3.

Sowohl durch das Nichtvorhandensein ähnlich geeigneter privater oder öffentlicher Grundstücke in der Umgebung als auch durch das Fehlen öffentlicher Spielplätze müssen die privaten Belange der Eigentümer der Grundstücke Kreuzzigerstraße 3 und Kreuzzigerstraße 4 zurückgestellt werden. Die oben dargelegten Gründe stellen Allgemeinbelange dar, die die beabsichtigte Ausweisung - öffentlicher Spielplatz - und den damit verbundenen Eingriff in das unter Artikel 14 Grundgesetz stehende Eigentum in diesen konkreten Fällen rechtfertigen.

4.2.5 Öffentliche Belange

Aufgrund der bereits beschriebenen katastrophalen Zustände bzgl. der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen sollen die öffentlichen Belange vordringlich in der Sicherung vorhandener und in der Schaffung neuer Spielplätze in diesem Gebiet bestehen.

Die Situation der Kinder hier ist äußerst prekär. Die Grundstücke sind hoch überbaut und stark versiegelt, die Straßen stark befahren und die Umwelt ist durch die noch häufig vorhandenen Kohleheizungen zusätzlich belastet.

Kinderspielplätze ermöglichen freies Spielen und fördern damit eine gesunde Entwicklung der Kinder. Nur im Freien können sie sich Informationen aus erster Hand aneignen, kann ihnen das nachvollziehbare Gefühl für Proportion und Stärke und für natürliche Zusammenhänge vermittelt werden, können sie ihre Umwelt im ursprünglichen Sinne des Wortes 'begreifen'. Das „Draußen“ fördert die ganzheitliche Entwicklung des Kindes, weil die Natur mehr als die Umwelt die Zusammenhänge des Lebens lehrt. Außenanlagen in Form natürlich gestalteter Freiräume können zwar nicht immer Naturerfahrungen im Wald, am Meer, in den Bergen, am Bach oder auf der Wiese ersetzen, aber als Zwischenbereich und Brücke zwischen verbauter Umwelt und freier Natur erlebt und verstanden werden. Sie ermöglichen den Kindern Erfahrungen, die sie neugierig machen auf das, was wir unter freier Natur verstehen.

Die Bildung der Sinne besonders bei jungen Menschen wird durch die Lebensräume in denen sie leben stark beeinflusst.

Kinder in ihrer Unverdorbenheit werden nicht allein durch Eltern, Schule, Freunde und sonstige soziale Kontakte erzogen, sondern auch durch ihre räumliche Umgebung. Kinder brauchen zum Spielen eine anregende Umwelt, in der sie begreifen können, in der alle Sinne geschult werden. Gerade in den ersten Lebensjahren erfahren sie ihre Umwelt über den Körper und die Bewegung. Dabei sammeln sie wichtige und notwendige Sinneserfahrungen als Stimulans für ein gesundes ganzheitliches Wachstum. Nur im Spiel entwickelt das Kind seine eigene Welt, schafft neue Formen, trainiert den Körper und die eigene Vorstellungskraft. Kinder brauchen Orte für regelfreies Spielen, denn nur so lernen sie, gewinnen Vertrauen zu sich selbst und zu ihrer Umwelt. Die Qualität der erforderlichen Spielplätze hängt nicht von der Anzahl der aufgestellten Spielgeräte ab. Im Spiel hat im kleinsten „Garten“ die ganze Welt Platz. Mit den Spielarealen müssen Kindern Erlebnismöglichkeiten fernab vom Leistungsprinzip angeboten werden. Man soll sie in ihrem wichtigen Tun, dem Spielen, sehr ernst nehmen.

Bauen für Kinder hat etwas mit der Achtung der Maßstäblichkeit von Kindern zu tun. Da gerade Kinder am Anfang ihrer Entwicklung stehen, brauchen sie zum gesunden Wachstum Spielräume, die nicht vorkonfektioniert sind und sich dort befinden wo Kinder sind.

Diese Forderungen müssen über den Einsatz öffentlicher Mittel durchgesetzt werden. Nach Maßgabe des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) besteht die Verpflichtung, öffentliche Spielplätze anzulegen und zu unterhalten sowie die bestehenden öffentlichen Spielplätze weiterzuentwickeln.

Zu bedenken ist, daß sich durch den geplanten Wohnungsneubau im Gebiet der Anteil an öffentlichen Spielplätzen weiter erhöhen müßte, andererseits aber begrünte und z.T. öffentlich genutzte

Grundstücke durch Baumaßnahmen verloren gehen. Einem durch Bautätigkeit erhöhten Bedarf steht somit ein verringerter Bestand gegenüber.

Mit einem Verzicht auf den Erhalt der Grünfläche und die Neuanlage des Spielplatzes aus gegenwärtigen finanziellen Erwägungen wäre die einzige zur Verfügung stehende Möglichkeit vertan, in diesem dicht besiedelten Gebiet die Lebensbedingungen vor allem der Kinder zu verbessern. Einmal bebaute Grundstücke werden aus wohnungspolitischen und Kostengründen nicht wieder für einen Spielplatzneubau beräumt.

4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen Beurteilungskriterien und Normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

Die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus.

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes insgesamt dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

4.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Für das Grundstück Kreutzigerstraße 4 wurde der Antrag auf Bauvorbescheid zur Errichtung eines Wohnhauses mit Tiefgarage sowie Kinderspielplatz auf den Freiflächen sowie im Erdgeschoß (Luftgeschoß) gestellt.

Diese bauliche Maßnahme, welche das Ziel des Bebauungsplanes undurchführbar machen würde, erforderte die Zurückstellung der Beantwortung der Bauvoranfrage mit Bescheid vom 11.07.1995 für 1 Jahr gemäß § 141 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 15 BauGB.

Die Verordnung über den Erlass der Veränderungssperre V-5/5 gemäß § 14 BauGB trat am 27. Juni 1996 in Kraft.

Diese Verordnung über die Veränderungssperre wurde am 13. Juni 1997 um ein weiteres Jahr verlängert.

Für die Grundstücke Kreutzigerstraße 3 und die Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 2 (teilweise) wurden keine baulichen Maßnahmen beantragt, welche die Ziele des Bebauungsplanes undurchführbar machen würden, so daß Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß § 14, 15 BauGB nicht erforderlich waren.

4.5. Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung gemäß 3 Abs.1 BauGB

Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18. Juni 1992 bis zum 09. Juli 1992 statt.

Während der Ausstellungsdauer machten vier (4) Bürger von dem Angebot Gebrauch, sich durch eine Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes vertiefend über die Planungsziele des Bebauungsplanes V-5 informieren zu lassen. Zwei (2) Bürger haben sich zum Entwurf des Bebauungsplanes geäußert.

Die vorgebrachten Anregungen führten zu keiner unmittelbaren Änderung der geplanten Festsetzungen. Der wesentliche Planinhalt bleibt unberührt.

Die Spielplatzkommission nahm die Planungen zur Kenntnis.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung durch die Vorlage zur Kenntnisnahme Nr.790/93 unterrichtet.

4.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 56. ordentlichen Sitzung am 03. August 1993 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. (Beschlusvorlage Nr. 192/93)

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 790/93, Vorlage zur Kenntnisnahme, über den Beschluß zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB fand in der Zeit vom 26. August 1993 bis zum 24. September 1993 statt.

Den generell zu beteiligenden und den von der Planung im Einzelfall betroffenen Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, wurden jeweils die notwendigen Exemplare des Bebauungsplanentwurfs V-5 einschließlich des Entwurfs zur Begründung zugesandt. Alle abgebenen Anregungen wurden überprüft.

Insgesamt wurden 29 Stellen beteiligt, von denen 22 von der Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch machten. Bei den beteiligten Stellen, die von ihrer Möglichkeit zur Stellungnahme keinen Gebrauch machten, kann davon ausgegangen werden, daß ihre Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

22 Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken gegen die vorliegende Planung bzw. wahrzunehmende öffentliche Belange werden durch den Bebauungsplan nicht berührt.

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken sind in die Begründung eingeflossen und führten zu Feinkorrekturen in der Planzeichnung.

Änderungen in der Zielstellung und im Planinhalt hatten sich nach Auswertung und Abwägung der während der TÖB eingegangenen Stellungnahmen und der gegebenenfalls geäußerten Bedenken nicht ergeben. Der Bebauungsplaninhalt wurde in seinen Grundzügen und in seiner Zielstellung nicht verändert.

4.7 Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 76. ordentlichen Sitzung am 29.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes V - 5 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde 13. August 1997 mit der Drucksache Nr. 1211/97, Vorlage zur Kenntnisnahme, über den Änderungsbeschluß zum Geltungsbereich, den Beschluß der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes V - 5 einschließlich Begründung sowie über die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Die Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19. August 1997 bis einschließlich 19. September 1997.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch mündliche Äußerungen zu beteiligen, wurde nicht genutzt.

Von der Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vor Ort auf den ausliegenden Formblättern niederzuschreiben, machten 49 Besucher Gebrauch.

Von der Möglichkeit der schriftlichen Äußerung in Form von Briefen, wurde achtmal Gebrauch gemacht.

Der Umfang der Äußerungen ist sehr unterschiedlich, er reicht von der einfachen Zustimmung in einem Satz, über ausführlich begründete Zustimmungen, über Unterschriftslisten bis hin zu dreiseitigen Einwendungen und Unterschriftslisten.

51 Stellungnahmen einschließlich Unterschriftslisten sprachen sich für die beabsichtigten Planungen aus. Die Planung eines öffentlichen Spielplatzes wird ausdrücklich begrüßt und als ausgesprochen wichtig für die Entwicklung des Gebietes angesehen. Hinweise der Bürger und Anwohner zu Baumpflanzungen, dem Anlegen von Rahmengrün, dem Aufstellen von Bänken, der Einrichtung eines Kleinkinderspielplatzes bzw. der Einordnung eines Buddelkastens für Kleinkinder werden zur Kenntnis genommen und bei der Spielplatzgestaltung berücksichtigt.

Eine BürgerInnenbewegung stimmte dem Vorhaben zu und bestätigte die Übereinstimmung mit den Zielen der Lokalen Agenda 21.

In 23 Stellungnahmen einschließlich Unterschriftslisten wurden Bedenken geäußert.

Nachfolgend werden die geäußerten Anregungen und Bedenken sowie die erfolgte Abwägung aufgezeigt:

- (1) Bedenken und Unverständnis für die Errichtung eines weiteren Spielplatzes in der Kreutzigerstraße in unmittelbarer Nachbarschaft eines bereits bestehenden Spielplatzes schriftlich dargelegt von einer Anwohnerin und dem Bevollmächtigten der Eigentümer der Kreutzigerstraße 4.

Abwägung:

Bei dem durch die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain errichteten Spielplatz handelt es sich um einen privaten Spielplatz, der zur Wohnbebauung der Frankfurter Allee 28 bis 36b gehört.

Das Gebiet zwischen Frankfurter Allee, Gürtelstraße, Boxhagener Straße und Warschauer Straße weist die drittschlechteste Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen im Bezirk Friedrichshain auf. Es besteht ein Versorgungsdefizit von 86 % bei einer Versorgung von 0,14 m²/EW.

Auch an privaten Spielplätzen besteht ein erhebliches Versorgungsdefizit. In dem beschriebenen Gebiet zwischen Frankfurter Allee, Gürtelstraße, Boxhagener Straße und Warschauer Straße ergibt sich zusätzlich zu dem bereits erheblichen Mangel an öffentlichen Spielplätzen ein Defizit von 87% an privaten Spielplätzen. Die privaten Spielplätze können somit nicht als Ausgleich für das Defizit an öffentlichen Spielplätzen herangezogen und gewertet werden, sondern der erhebliche Mangel an privaten Spielplätzen verschärft den Druck auf die wenigen öffentlichen Spielplätze zusätzlich und machte die Dringlichkeit der Schaffung neuer Spielplätze deutlich.

Private Spielplätze können außerdem nicht in die Berechnung des Versorgungsgrades miteinfließen, da ihre öffentliche Zugänglichkeit nicht auf Dauer gesichert ist.

Mit dem Verzicht auf die Neuanlage des Spielplatzes in der Kreutzigerstraße aus gegenwärtigen finanziellen Erwägungen wäre eine zur Verfügung stehende Möglichkeit vertan, in diesem dicht besiedelten Gebiet die Lebensbedingungen vor allem der Kinder zu verbessern. Einmal bebaute Grundstücke werden aus wohnungspolitischen und Kostengründen nur schwer wieder für einen Spielplatzneubau beräumt.

Die Tatsache des sich in der Nähe befindlichen privaten Spielplatz führt nicht zu einer Aufgabe oder Änderung des Planungsziels.

Ziel des Bebauungsplanes bleibt die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

- (2) Bedenken wurde von Anwohnern wegen der befürchteten Lärmbelästigung am Tag und auch nachts sowie wegen der eventuellen zweckfremden Nutzung des Spielplatzes geäußert.
- (3) Bedenken wurde von einer Anwohnerin wegen der befürchteten Verstärkung der Lärmbelästigung durch nicht vorhandene Dämmung der Wände und Decken in den Wohnungen des Plattenbaus geäußert.
- (4) Bedenken wurde von einer Anwohnerin geäußert, die befürchtet, daß sich der Status ihrer Wohnung „altengerecht“ durch die Errichtung eines Spielplatzes ändert.

Abwägung:

Die Anwohner und insbesondere die berufstätige Bevölkerung haben ein Recht auf eine ungestörte Nachtruhe. Die nächtliche Ruhestörung wird nicht durch die geplante Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes und dem damit einhergehenden Kinderlärm hervorgerufen. Störungen durch Anwohner können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden.

Von einem Spielplatz geht bei normaler Nutzung nur der Lärm aus, den spielende Kinder naturgemäß verursachen, so daß durch den Spielplatz selbst nachts kein ruhestörender Lärm verursacht wird.

Bei dem vorrangigen Ziel, Wohnraumerhaltung und Schaffung von notwendigen Grün- und Freiflächen miteinander abzustimmen, ist die Nähe der Spielflächen mit der natürlichen Lärmerzeugung durch Kinder zur Wohnnutzung unvermeidlich. Den Belangen der Kinder ist dabei aufgrund der hohen Grünflächen- und Spielplatzdefizite besonderes Gewicht beizumessen. Die Belange der Kinder genießen besondere Bedeutung gegenüber den Interessen anderer, z.B. älterer Bürger oder kinderloser Mieter. So müssen gewisse Beeinträchtigungen der Ruhe durch spielende Kinder auf Spielplätzen hingenommen werden. Nächtliche Ruhestörungen durch zweckfremde Nutzung der Spielfläche kann das Natur- und Grünflächenamt durch geeignete Maßnahmen unterbinden.

Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität, insbesondere die Verringerung der Hellhörigkeit in den Wohnungen sind durch den Vermieter bzw. Eigentümer vorzunehmen und können nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geklärt werden. Der durch den geplanten Spielplatz hervorgerufene Kinderlärm stellt keine unzumutbare Lärmquelle dar, auch wenn die anliegenden Wohnungen baulich bedingt eine gewisse Hellhörigkeit aufweisen.

Durch den Bau eines Spielplatzes ändert sich an dem Status einer „altengerechten“ Wohnung nichts. Die Wohnung befindet sich nicht gesondert in einer separaten Seniorenwohnanlage, sondern ist in eine allgemeine Wohnbebauung integriert.

Die geäußerten Bedenken führen nicht zu einer Änderung oder Aufgabe des Planungsziels, der planungsrechtlichen Sicherung und Festsetzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

- (5) Hinweise und Anregungen zur Bebauung der Grundstücke mit einer Einzelhandelseinrichtung oder einem Altenheim.

Abwägung:

Eine Bebauung der Grundstücke mit einer Einzelhandelseinrichtung würde

- in dieser sehr ruhigen Straße, bedingt durch die verkehrstechnische Lösung (Sackgasse), ein erhöhtes Verkehrsaufkommen erzeugen; diese wäre mit Lärmbelästigungen und Ruhestörungen verbunden
- ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen;
- das bestehenden Freiflächendefizit weiter erhöhen;
- Probleme des Anlieferungsverkehrs für die Einzelhandelseinrichtung, bedingt durch das Nichtvorhandensein einer Wendemöglichkeit für den LKW - Verkehr hervorrufen, insbesondere in den Morgenstunden;
- das bestehende Freiflächendefizit weiter erhöhen;

In der näheren Umgebung, so in der Niederbarnimstraße oder Frankfurter Allee, befinden sich eine Vielzahl von Einzelhandelseinrichtungen.

Planungsrechtlich und städtebaulich kann ohnehin kein Einfluß auf den Nutzer der Einzelhandelseinrichtung („Kette“) genommen werden.

Für die Errichtung einer Einzelhandelseinrichtung ist das Grundstück o.g. Gründen ungeeignet.

Ziel des Bebauungsplanes bleibt daher die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

Errichtung eines Altenheimes:

Laut Nutzungskonzept der Bereichsentwicklungsplanung (Stand September 1996) prognostiziert das Statistische Landesamt für das Jahr 2010 für die Einwohner über 65 Jahre einen Anteil von 15,74 % der im Osten von Berlin lebenden Bevölkerung. Legt man die Gesamteinwohnerzahl für den Bezirk Friedrichshain von 118.000 zugrunde, entfallen auf die Bevölkerungsgruppe über 65 Jahre 18.585 Einwohner.

Der rechnerische Bedarf an Seniorenheimen ist im Jahr 2010 mit den 699 Plätzen in den vorhandenen Seniorenheimen zu 139,2 % gedeckt.

Der rechnerische Bedarf an Seniorenfreizeitstätten ist im Jahr 2010 mit den vorhandenen 570 Plätzen in kommunalen Einrichtungen und 200 Plätzen freier Träger zu 165 % gedeckt.

Seniorenwohnhäuser bzw. integrierte Seniorenwohnanlagen werden im Bezirk Friedrichshain bereits an anderen Standorten geplant bzw. errichtet.

Das am Standort Singerstraße befindliche desolate und nicht den Anforderungen entsprechende Seniorenwohnhaus wird im Bereich Singerstraße / Koppenstraße ersetzt.

Vorhaben für altengerechtes Wohnen (Seniorenwohnhäuser) werden in der Planung auf der Halbinsel Alt-Stralau, in der Mühsamstraße, in der Palisadenstraße, in der Lange Straße und in der Simphonstraße / Haasestraße ausgewiesen.

In der weiteren Planung werden auf Neubaustandorten ca. 130 Seniorenwohnungen integriert.

Ein besonderer Bedarf an der Errichtung zusätzlicher Altenheime besteht gegenwärtig daher nicht, wohl aber an der Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes.

Ziel des Bebauungsplanes bleibt die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

- (6) Der Bevollmächtigte der Eigentümer des Grundstückes Kreuzigerstraße 3 lehnt die Zielsetzung des Bebauungsplanes ab und äußert folgende Bedenken.

Wegen der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke scheint die Durchsetzung der Ziele des Bebauungsplanes auch zukünftig fraglich zu sein.

Abwägung:

Die notwendigen finanziellen Mittel sind im Entwurf der Investitionsplanung für die Haushaltsjahre 1997 bis 2001 sind 858.000 DM für zu finanzierende Grundstückskäufe eingestellt.

- (7) Die Bevollmächtigten der Eigentümer der Kreutzigerstraße 3 legt dar, daß die Erbengemeinschaft als Eigentümer des Grundstückes an ihren Zielen, der Errichtung von Wohnungsbau auf dem Grundstück festhält.

Abwägung:

Dem Bezirksamt Friedrichshain von Berlin liegt derzeit kein Antrag auf Vorbescheid bzw. kein Bauantrag zur Errichtung einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 3 vor. Der Standort Kreutzigerstraße 3,4 und die Teilfläche der Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 zeichnet sich durch die Lage an der wenig befahrenen Kreutzigerstraße aus. Durch die bauliche Gestaltung der Kreutzigerstraße - Sackgasse - ist der Durchgangsverkehr ausgeschlossen. Die Kreutzigerstraße ist als Tempo-30-Zone eingerichtet.

Auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 3, 4 und einer Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 ist durch die Überbauung der Kreutzigerstraße entlang der Frankfurter Allee die geschlossene Blockstruktur nicht mehr herstellbar.

Das Bauinteresse des Eigentümers, an diesem Standort ein Mehrfamilienhaus zu errichten, kann vom Bezirksamt nicht unterstützt werden. Die gegenwärtige städtebauliche Situation verlangt keine Nachverdichtung. Sie würde zudem zu einer Verschlechterung in Bezug auf Belichtung und Belüftung der vorhandenen Wohnbebauung führen. Die Anlage des Spielplatzes führt zu einer platzartigen Aufweitung am Ende der Kreutzigerstraße und ist in dieser Form städtebaulich gewollt.

Daher muß das Bauinteresse hinter dem öffentlichen Interesse, einen dringend benötigten öffentlichen Kinderspielplatz zu schaffen, zurückstehen.

- (8) Der bevollmächtigte Rechtsanwalt und Notar der Eigentümer des Grundstückes Kreutzigerstraße 4 gab folgendes zu Bedenken

Der Bebauungsplan V-5 soll die Grundstücke Kreutzigerstraße 3,4 und eine Teilfläche des Grundstückes Kreutzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festsetzen. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind alle öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen und gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Insoweit sind Abwägungsvorgang und Abwägungsergebnis fehlerhaft.

Als öffentliches Interesse wird allein die Versorgung des Bezirkes mit öffentlichen Spielplätzen berücksichtigt. Die Notwendigkeit der Errichtung auf den festgesetzten Flächen wird lediglich mit dem Defizit an derartigen Einrichtungen im Bezirk begründet.

Das öffentliche Interesse an der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum und die diesbezügliche Verpflichtung der öffentlichen Hand wurde nicht berücksichtigt, insbesondere in Anbetracht der Absicht der Eigentümer des Grundstückes, dieses mit einem Wohnhaus zu bebauen. Bei der Bebauung des Grundstückes wäre die Errichtung eines Spielplatzes durch den Eigentümer gewährleistet. Dies führte einerseits zu einem schonenden Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange, indem die Versorgung mit einem Spielplatz durch Private gesichert ist und insoweit die öffentliche Verwaltung entlastet wird und die Rechte der Eigentümer in geringeren Maße beeinträchtigt wären. Derartige Erwägungen wurden jedoch nicht angestellt.

Abwägung:

Durch die durch die Grundstückseigentümer geplante Bebauung des Grundstückes Kreutzigerstraße 4 würde die Umsetzung der Zielstellung des Bebauungsplanes unmöglich gemacht werden. Daran ändert der Bebauungsvorschlag der Eigentümer nichts

Laut Beschreibung der Planung in den Vorbescheidsunterlagen soll auf dem Grundstück Kreutzigerstraße 4 ein fünfgeschossiges Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoß und einer Tiefgarage entstehen. Eine hintere Bebauung ist durch den Bauherrn nicht beabsichtigt. Diese private Freifläche soll dem Bezirksamt Friedrichshain zur Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz zur

Verfügung gestellt werden. Außerdem soll ein Teil des Kinderspielplatzes in den Erdgeschoßbereich des geplanten Projektes integriert werden.

Durch diese Lösung wollte der Grundstückseigentümer und Bauherr den fehlenden öffentlichen Spielplatz für die Kinder aus der näheren Umgebung zum Teil zur Verfügung stellen.

Durch das beantragte Bauvorhaben werden die Interessen des Bezirkes zwar teilweise berücksichtigt, aber

1. die erforderliche Freifläche für das geplante Wohngebäude gemäß Bauordnung Berlin steht nicht mehr zur Verfügung.
2. die Fläche für den geplanten öffentlichen Kinderspielplatz auf den Grundstücken Kreuzigerstraße 3, 4 und einer Teilfläche des Grundstückes Kreuzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 wird verringert
3. das Freilächendefizit insgesamt wird durch die geplante Neubebauung erhöht

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt, die private Freifläche, die laut Bauordnung Berlin bei der Errichtung eines Wohngebäudes erforderlich ist, der öffentlichen Hand als öffentlichen Spielplatz zur Verfügung zu stellen. Das wäre jedoch nur unter dem Verzicht auf die private Spielfläche, die bei Neubauvorhaben gemäß § 8 Abs. 3 Bauordnung Berlin erforderlich ist, möglich.

Durch die geplante Bebauung des Grundstückes durch den Grundstückseigentümer reduziert sich die für die Errichtung des öffentlichen Spielplatzes zur Verfügung stehende Fläche zudem um ca. 40%.

Der Bebauungsvorschlag des Eigentümers ist daher nicht geeignet, den Nutzungskonflikt zwischen öffentlichem Spielplatz einerseits und einer Wohnbebauung andererseits zu lösen.

Der gesetzlichen Verpflichtung, bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen, wurde in diesem Fall geprüft.

Das überaus hohe Defizit an öffentlichen Grün- und Spielflächen im Einzugsbereich und das Fehlen geeigneter anderer Grundstücke macht die Planung eines öffentlichen Spielplatzes zwingend erforderlich. Das private Bauinteresse sowie der dringende Wohnbedarf müssen hier zurückstehen.

Das Ziel des Bebauungsplanes bleibt daher die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

- (9) Städtebauliche Belange, insbesondere das Interesse an der Herstellung einer geschlossenen Blockstruktur durch Schließung der bestehenden Baulücke, wurden nicht in die Abwägung mit einbezogen.

Abwägung:

Die städtebaulichen Belange wurden bei der Auswahl der Grundstücke Kreuzigerstraße für die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes berücksichtigt.

Die Kreuzigerstraße 3,4 und eine Teilfläche des Grundstückes Kreuzigerstraße 1,2/Frankfurter Allee 32 bilden den Abschluß des fast geschlossenen Straßenzuges Kreuzigerstraße. Durch die verkehrstechnische Ausbildung der Kreuzigerstraße als Sackgasse und die Überbauung der Kreuzigerstraße durch den Wohnungsbau an der Frankfurter Allee bietet sich an dieser Stelle ein Situation, die einem „Platzbereich“ ähnlich ist. Durchgangsverkehr ist bis auf Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr ausgeschlossen

Die Einordnung eines öffentlichen Spielplatzes auf den Grundstücken an der Kreuzigerstraße wurde auch wegen der verkehrssicheren Lage des Spielplatzes und der guten und sicheren Erreichbarkeit vorgenommen.

Mit einer Blockrandbebauung auf den Grundstücken Kreuzigerstraße 3 und 4 würden die Baukörper der Kreuzigerstraße und die der Frankfurter Allee nahezu rechtwinklig aufeinandertreffen. Weiterhin würden sich durch eine Blockrandbebauung die Wohnbedingungen für die Anwohner nicht verbessern. Es würde zu einer Verschattung der zum Teil einseitig, nur auf die Kreuziger-

straße ausgerichteten Wohnungen kommen. Außerdem käme es wiederum zu einer stärkeren Verkehrsbelastung der jetzt sehr ruhigen, als Sackgasse ausgebildeten Kreuzzigerstraße. Gerade aus städtebaulicher Sicht ist die Schaffung eines Platzbereiches und die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes an dieser Stelle wünschenswert.

Ziel des Bebauungsplanes bleibt die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

- (10) Nach dem bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachtendem Gebot der gerechten Lastenverteilung darf privates Gelände für öffentliche Zwecke nur herangezogen werden, wenn keine geeignete Fläche im Eigentum der öffentlichen Hand zur Verfügung steht. Inwieweit wird bezweifelt, daß alle vorhandenen öffentlichen Grundstücke berücksichtigt wurden.

Abwägung:

In dem Gebiet zwischen Frankfurter Allee, Gürtelstraße, Boxhagener Straße und Warschauer Straße liegen folgende unbebaute landeseigene Grundstücke:

- Jessnerstraße 13 - vorgesehen für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes, ca. 870 m (Luftlinie) von der Kreuzzigerstraße 4 entfernt;
- Kinzigstraße 25,27 (laufendes Bebauungsplanverfahren) - vorgesehen für die Errichtung einer Jugendfreizeitstätte, ca. 400 m (Luftlinie) von der Kreuzzigerstraße entfernt;
- Das Grundstück Jessnerstraße 34 ca. 600 m (Luftlinie) wird in Verbindung mit dem Nachbargrundstück Jessnerstraße 36/Travestraße 1 für die Umsetzung des Sanierungsziels Schulerweiterungsbau- vorgehalten.
- Der Traveplatz, als Stadtplatz mit einem öffentlichen Spielplatz ausgestattet, liegt ca. 600 m (Luftlinie) vom geplanten Spielplatz entfernt. Er wird sehr stark durch die Kinder der Umgebung und Hortkinder der angrenzenden Schulen frequentiert.
- Das landeseigene Grundstück Oderstraße 29-31 ca. 900 m (Luftlinie) ist für den Schulerweiterungsbau (Sanierungsziel) vorgesehen.
- Der angrenzende Kurt-Ritter-Sportplatz (ca. 950 m (Luftlinie) entfernt ist für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes ungeeignet.
- Die Fläche des Wismarplatzes ist eine öffentliche Grünfläche direkt an der Boxhagener Straße, die jedoch für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes, bedingt durch das hohe Verkehrsaufkommen und den Platz querenden Straßenbahnverkehr in der Boxhagener Straße, nicht geeignet ist.

Betrachtet wurden nur die landeseigenen Grundstücke in dem Gebiet zwischen Frankfurter Allee, Gürtelstraße, Boxhagener Straße und Warschauer Straße, da die Entfernungen der gegebenenfalls vorhandener Grundstücke außerhalb dieses Gebietes zu den Grundstücken in der Kreuzzigerstraße zu groß ist und die daraus folgende Barrierewirkung durch das vorhandene Hauptverkehrsstraßennetz für Kinder nicht ohne weiteres zu überwinden ist.

Außerhalb des Gebietes, aber in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken in der Kreuzzigerstraße, ca. 350m (Luftlinie) befindet sich der Boxhagener Platz, ein Stadtplatz mit einem öffentlichen Spielplatz. Dieser öffentliche Spielplatz ist jedoch für die Kinder nördlich der Boxhagener Straße nur schwer zu erreichen. Die Überquerung der Grünberger Straße und der Boxhagener Straße mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen einschließlich dem ÖPNV gestaltet sich für Kinder schwierig.

Des weiteren wird auch dieser Stadt- und Spielplatz schon sehr stark durch die Anwohner und Kinder des Gebietes um den Boxhagener Platz und der angrenzenden Wohnblöcke genutzt.

Geeignete landeseigene Grundstücke in der Umgebung der Kreutzigerstraße sind somit nicht vorhanden. Es muß auf geeignete private Flächen zurückgegriffen werden.

Die Thematik der Doppelnutzung der Freiflächen der Kindertagesstätten bzw. Schulen, als landeseigene Flächen, in dem oben genannten Gebiet wurde im Punkt II, 2, Intention des Planes der Begründung ausführlich beschrieben.

Die Doppelnutzung der Freiflächen der Kindertagesstätten ist allein schon durch die Öffnungszeiten bis 18.00 Uhr in der Woche ausgeschlossen. Unter Umständen wäre eine Nutzung und Öffnung der Freiflächen am Wochenende als zusätzliches Angebot möglich.

Ähnliches gilt für die Pausenflächen der Grundschulen. Die Doppelnutzung der Pausenflächen während der Hortzeiten, bis 18.00 Uhr, ist nicht möglich, da sie für die pädagogische Arbeit mit den dem Hort anvertrauten Kindern benötigt wird. Eine Nutzung der Pausenflächen wäre frühestens ab 18.00 Uhr und an den Wochenenden möglich.

Die in der näheren Umgebung befindlichen Oberschulen haben auf den Pausenflächen nicht die altersgerechte Ausstattung mit Spielgeräten, so daß diese Flächen nicht durch kleine Kinder als Spielplatz im herkömmlichen Sinne genutzt werden können. Würden die Pausenflächen der Oberschulen mit Spiel- und Klettergeräten ausgestattet werden, würden wiederum die Pausenflächen für die Oberschüler begrenzt werden.

Durch die eingeschränkte Nutzbarkeit können diese Flächen nicht zur Verminderung des Spielplatzdefizits herangezogen werden. Aus diesen Gründen sind sie für die Einrichtung eines öffentlichen Spielplatzes nicht geeignet.

Ziel des Bebauungsplanes bleibt daher die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

- (11) In die Erwägungen hinsichtlich der haushaltsmäßigen Auswirkungen wurde lediglich ein erwarteter Kaufpreis für die Grundstücksflächen entsprechend einem Verkehrswert von 120,00 DM/m² einbezogen. Dabei handelt es sich jedoch um den Wert der Flächen nach Festsetzung durch den Bebauungsplan als Grünfläche. Nicht berücksichtigt wurden jedoch durch das Land Berlin zu zahlende Entschädigungen, für die der derzeitige Wert der Grundstücksflächen als Bauland maßgeblich sein dürfte.

Abwägung:

Die Höhe der Entschädigung wird nicht im Bebauungsplanverfahren festgestellt, sondern erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

- (12) Hingewiesen wurde zwar darauf, daß seitens der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen gegen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Bedenken bestehen. Inhaltlich wurde sich jedoch nicht damit auseinandergesetzt.

Abwägung:

Der ursprüngliche Anlaß des am 13.08.1991 mit dem Aufstellungsbeschluß begonnenen Bebauungsplanes V-5 war die Festsetzung der sich im Hinterland der Frankfurter Allee befindlichen Freiflächen sowie die Sicherung und Festsetzung der erhaltenswerten Einrichtung des Fuhrunternehmens Pohl.

In einer Stellungnahme der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen II E vom 10.10.1991 zur Aufstellung des Bebauungsplanes V-5 wurden lediglich Bedenken zur Größe des Geltungsbereiches erhoben.

Die im Aufstellungsbeschluß vom 13.8.1991 erfolgte Einbeziehung der Bebauung Frankfurter Allee 28/36b, Niederbarnimstraße 27, Sicherung und Fortentwicklung der Wohnbebauung, die Sicherung und Festsetzung des Fuhrunternehmens Pohl auf den Grundstücken Kreutzigerstraße 24-27

sowie die Festsetzung der Freiflächen hinter der Frankfurter Allee 36a, 36b für den ruhenden Verkehr wurde für nicht erforderlich gehalten. Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin kam diesen Bedenken durch die Reduzierung des Geltungsbereiches auf seine heutige Größe nach. Die Bedenken der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurden damit ausgeräumt.

- (13) Das Ergebnis der Abwägung, daß die Belange der Grundstückseigentümer gegenüber den öffentlichen belangen zurückgestellt werden müssen, ist fehlerhaft.

Abwägung:

Die Belange des Grundstückseigentümer wurden in die Abwägung eingestellt, mußten jedoch hinter den öffentlichen Belangen - Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes - zurückstehen.

Die Auswertung aller vorliegenden Stellungnahmen, die Abwägung aller Bedenken, Anregungen und Hinweise führte nicht zu einer Änderung der Zielstellung des Bebauungsplanverfahrens. Ziel des Bebauungsplanes bleibt die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

III. Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch Artikel 5 des im Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde das bisher geltende Bundesnaturschutzgesetz um die §§ 8a-c erweitert, so daß nunmehr nur noch auf der Ebene der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsproblematik und damit des Ausgleiches und Ersatzes zu erfolgen hat.

Im § 8a des BNatSchG ist bestimmt, daß die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind, wobei die Darstellungen eines Landschaftsplanes zu berücksichtigen sind.

Für die Beurteilung, ob aufgrund eines Bauleitplanes ein Eingriff nach § 8a BNatSchG zu erwarten ist, ist das bestehende Baurecht und nicht die tatsächliche Situation maßgebend. Nur wenn durch den Bebauungsplan zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden, liegt ein Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG vor.

Durch den Bebauungsplan wird kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Eine an sich nach § 34 BauGB zulässige Blockrandbebauung wird durch den Bebauungsplan zugunsten einer Freifläche ausgeschlossen. Wie bereits unter Punkt II 4.1.2 „Belange des Naturschutzes“ erwähnt, werden die befestigten Flächen (z.B. Wege) auf ein Minimum beschränkt und als halboffene oder teilversiegelte Flächen angelegt. Des weiteren ist eine Aufwertung der Grundstücke mit Bäumen und weiterem Spielplatzgrün geplant.

Positive Auswirkungen hat der Bebauungsplan auf die Bodenqualität. Mögliche Bodenverunreinigungen sowie vorhandenes Kellermauerwerk, von denen Gefahr ausgehen könnten, werden durch die Tiefenenttrümmerung beseitigt. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad durch den Abbruch der alten Kelleranlagen und die Entfernung der betonierten Flächen verringert.

2. Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken handelt es sich um Grundstücke im unbeplanten Innenbereich. Die Grundstücke waren bebaut.

Der Bebauungsplan soll die zulässige Nutzung sowie die Freihaltung der Grundstücke von Bebauung regeln. Der Bebauungsplan bestimmt somit die rechtliche Qualität der Nutzung und die Bebaubarkeit.

3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände, der im Gebiet lebenden Menschen aus, da er zur Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur führt.

Trotz der positiven Auswirkungen des Bebauungsplanes (Besonnung und Belüftung der angrenzenden Bebauung) könnte es auch zu Lärmbelästigung der Anwohner kommen.

Bei der Gelegenheit zur Meinungsäußerung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde dieser Punkt jedoch von keinem der Besucher als kritisch erachtet.

Bei dem vorrangigen Ziel, Wohnraumerhaltung und Schaffung von notwendigen Grün- und Freiflächen miteinander abzustimmen, ist die Nähe der Spielflächen mit der natürlichen Lärmerzeugung durch Kinder zur Wohnnutzung unvermeidlich. Den Belangen der Kinder ist dabei aufgrund der hohen Grünflächen- und Spielplatzdefizite besonderes Gewicht beizumessen. Die Belange der Kinder genießen besondere Bedeutung gegenüber den Interessen anderer, z.B. älterer Bürger

oder kinderloser Mieter. So müssen gewisse Beeinträchtigungen der Ruhe durch spielende Kinder auf Spielplätzen hingenommen werden.

Laut Rechtsprechung ist der Lärm spielender Kinder in Wohngebieten Bestandteil der Wohnnutzung. Der Spielplatz stellt keine Lärmquelle dar, die als unzumutbar deklariert werden kann. Die Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie vom 22. Juli 1996) schließt Spielplätze zur Ergänzung der wohnlichen Nutzung aus ihrem Anwendungsbereich aus, da die mit ihrer bestimmungsgemäßen Benutzung verbundenen Geräusche sozial adäquat sind und von den Nachbarn hingenommen werden müssen.

In Anlehnung an die Freizeitlärm-Richtlinie betragen der Immissionsrichtwert „Außen“ für Allgemeine Wohngebiete $L = 55 \text{ dB(A)}$ und die Zuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit jeweils 3 dB, so daß von einem, auf Spielplätze im Allgemeinen Wohngebiet bezogenen Immissionsrichtwert von $L \geq 60 \text{ dB(A)}$ ausgegangen werden kann.

Erfahrungswerte belegen, daß ein gut besuchter Spielplatz in ca. 20 m Entfernung einen Beurteilungswert von $L_r = 55\text{-}58 \text{ dB(A)}$ erzeugt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß es zu keiner Überschreitung des vorgegebenen Richtwertes von $L = 60 \text{ dB}$ kommt. Dies wird durch Schreiben des Umweltamtes vom 20.03.1997 bestätigt.

Maßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzmauer, sind nicht erforderlich, da es sich nicht um die Anlage eines Abenteuerspielplatzes oder eines Bolzplatzes handelt

Die Einbindung des Spielplatzes in die Wohnnachbarschaft muß ein vordringliches Anliegen bei der Objektplanung sein. Nachbarinteressen werden berücksichtigt. Zwischen den lärmintensivsten Aktivitätsbereichen auf dem Spielplatz und den Ruhezeiten der Nachbarschaft sollen ausreichende Abstände vorhanden sein.

IV. Verfahren

1. Aufstellungsbeschuß

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 32. Sitzung am 13. August 1991 mit der Vorlage Nr. 117/91 beschlossen, das Stadtplanungsamt zu beauftragen, den Bebauungsplan V - 5 für die Grundstücke Frankfurter Allee 28/36b, Niederbarnimstraße 27, Kreutzigerstraße 2,3,4, Kreutzigerstraße 24-28 im Bezirk Friedrichshain aufzustellen.

2. Information über den Aufstellungsbeschuß

Mit Schreiben vom 21. August 1991 wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen - Abt. II und für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abt. III über den Aufstellungsbeschuß des Bezirksamtes informiert.

3. Zustimmung zur Aufstellung

Seitens der Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen bestehen gegen die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens **im genannten Geltungsbereich** Bedenken.

Dem Stadtplanungsamt Friedrichshain wurde durch die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen empfohlen, den Geltungsbereich auf die Grundstücke Kreutzigerstraße 2,3 und 4 einzuschränken.

4. Änderungsbeschuß

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 50. Sitzung am 17. Dezember 1991 mit der Vorlage 117/91 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V-5 beschlossen.

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Kreutzigerstraße 2,3 und 4 im Bezirk Friedrichshain.

5. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Änderungsbeschuß zum Bebauungsplan V-5 wurde gemäß § 2 Abs.1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr.7 vom 7. Februar 1992 auf Seite 326 bekannt gegeben.

6. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 751/92 (Vorlage zur Kenntnisnahme) vom 12. Februar 1992 über die Verfahrenseinleitung informiert.

7. „Frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB wurde gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 11. Dezember 1987 vom Bezirksamt mit dem Beschuß zur Bürgerbeteiligung, Vorlage zur Beschlußfassung Nr. 117/91 vom 17. Dezember 1991 getroffen.

Der Hinweis auf die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am 15. Juni 1992 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

1. Berliner Zeitung
 2. Der Tagesspiegel
- veröffentlicht.

Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 18.06.1992 bis zum 09.07.1992 montags bis mittwochs von 9.00 Uhr bis 15.00 Uhr, donnerstags von 9.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 9.00 Uhr bis 14.00 Uhr durchgeführt. In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte

Bürger in einer Ausstellung im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiterinnen des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, telefonisch und nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Die vorgebrachten Äußerungen führten zu keiner Änderung der geplanten Festsetzungen.

8. Durchführungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 56. Sitzung am 03. August 1993 mit der Beschlußvorlage Nr. 192/93 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

9. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die BVV wurde mit der Drucksache Nr. 790/93, Vorlage zur Kenntnisnahme, am 18. August 1993 über das Ergebnis der "frühzeitigen" Bürgerbeteiligung sowie die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

10. Information an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II wurde mit Schreiben vom 26. August 1993 über das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung informiert.

11. Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) erfolgte in schriftlicher Form. Beteiligt wurden Stellen und Verwaltungen, die Aufgaben der öffentlichen Belange wahrnehmen. Zusätzlich wurden betroffene bzw. möglicherweise betroffenen Fachabteilungen des Bezirkes und Senatsfachverwaltungen beteiligt.

Allen Beteiligten wurde innerhalb einer angemessenen Frist von 4 Wochen, in der Zeit vom 26. August 1993 bis zum 24. September 1993, Gelegenheit zur Prüfung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der Begründung gegeben.

Durch die Trägerbeteiligung angeregte Ergänzungen zur Begründung und Korrekturen wurden im Einzelfall geprüft und teilweise berücksichtigt.

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken führten nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen.

12. Offenlegungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 76. ordentlichen Sitzung am 29.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes V - 5 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die Änderung des Geltungsbereiches beschlossen.

13. Vorlage zur Kenntnisnahme an die BVV

Die BVV wurde mit der Drucksache Nr. 1211/97, Vorlage zur Kenntnisnahme, am 13. August 1997 über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, über die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie über die Durchführung der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

14. Information an die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen

Die Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt II E sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wurden gemäß Ausführungsvorschriften zur Mitteilung der Planungsabsicht gemäß § 3a AGBauGB und § 246 a BauGB über die Änderung des Geltungsbereiches informiert.

15. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Die ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Geltungsbereiches sowie der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 08.08.1997, S. 2895.

16. Öffentliche Auslegung

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Montag, den 11. August 1997, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

- "Berliner Zeitung"
- "Der Tagesspiegel"
veröffentlicht.

Die Öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19. August 1997 bis einschließlich 19. September 1997.

Während dieser Zeit war die Ausstellung im Ausstellungsraum des Bezirksamtes montags bis mittwochs von 8.⁰⁰ bis 15.⁰⁰ Uhr, donnerstags von 8.⁰⁰ bis 18.⁰⁰ Uhr und freitags von 8.⁰⁰ bis 14.⁰⁰ Uhr zugänglich.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange in einer Ausstellung über Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten. Davon machte die Spielplatzkommission Gebrauch.

Auf der Planzeichnung wurde eine redaktionelle Änderung des Straßennamens Kreutzigerstraße vorgenommen.

Die vorgebrachten Äußerungen führten nicht zu einer inhaltlichen Änderung der geplanten Festsetzungen.

17. Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 85. ordentlichen Sitzung am 30. September 1997 mit Beschluß Nr. 468/97 die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplanentwurf V-5 mit Begründung beschlossen. Des weiteren wurde beschlossen, die Auswertung der öffentlichen Auslegung und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen.

18. Festsetzungsbeschluß der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain hat gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB mit der Drucksache 1349 /III die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan V-5 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-5 beschlossen.

19. Anzeigeverfahren

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain am 08. Oktober 1997 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan V-5 wurde bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 16. Dezember 1997 erklärte, daß nach erfolgter rechtlicher Überprüfung keine Einwände gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes bestehen.

Es wurde jedoch auf die Notwendigkeit der redaktionellen Änderung des Titels hingewiesen, da Titel, der zuvor nicht vollständig war, und Auszug aus dem Liegenschaftskataster sonst nicht übereinstimmen würden. Da es sich um eine redaktionelle Änderung handelt, bedarf sie keines eigenen Verfahrens.

20. Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes Friedrichshain

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner außerordentlichen Sitzung am 18. Dezember 1997 mit Beschluß Nr. 534/ 97 beschlossen, den Bebauungsplan V-5 als Rechtsverordnung zu erlassen.

21. Verkündung im Gesetz - und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplanes V-5 wurde am 30. Dezember 1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

V Haushaltsmäßige Auswirkungen

In der Finanzplanung 1997 - 2001 wurden Haushaltsmittel für den Erwerb von Grundstücken für den Gemeinbedarf bei der Zumessung für „kleine“ Baumaßnahmen (Zweckzuweisung Hochbau) in Höhe von insgesamt 987.000 DM eingestellt. Die Finanzplanung wurde am 30. September 1997 durch den Senat von Berlin beschlossen. Der erforderliche Grundstücksankauf kann daraus finanziert werden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind für den Grundstückserwerb der Grundstücke Kreuzigerstraße 3 und 4 Mittel in Höhe von ca. 145.800 DM (120 DM/m² Grünflächenpreis) notwendig, die aus der Zweckzuweisung Hochbau beglichen werden sollen.

Die besondere Bedeutung, die der Bezirk der Errichtung dieses Spielplatzes beimißt, ergibt sich aus dem Beschluß Nr. 281/97 des Bezirksamtes vom 28. Januar 1997.

In der Finanzplanung 1997 bis 2001 sind unter Kapitel 4204, Titel 71613 für das Jahr 2000 400.000 DM für den Spielplatzneubau eingeplant.

VI Rechtsgrundlagen

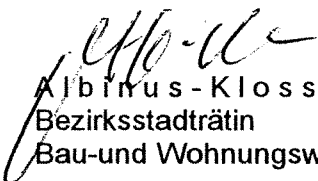
Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/ GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 09. November 1995 (GVBl. S. 764)

Aufgestellt:

Berlin, den 14. 12. 1997

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen


Albinus-Kloss
Bezirksstadträtin
Bau- und Wohnungswesen


Dr. Meyer
Amtsleiter
Stadtplanung

