

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Absatz 8 des Baugesetzbuches zum

Bebauungsplan V-11

für die Grundstücke

Lenbachstraße 11-13A, Sonntagstraße 32-36 sowie Simplonstraße 69-77
im Bezirk Friedrichshain

Seite 01 bis 35

November 1999 - Endfassung -

Inhaltsverzeichnis

I.	Planungsgegenstand	5
1.	Veranlassung und Erforderlichkeit.....	5
2.	Plangebiet.....	5
2.1	Bestand	5
2.1.1	Lage, Größe, Zuschnitt	5
2.1.2	Eigentumsverhältnisse	5
2.1.3	Derzeitige Nutzung.....	5
2.1.4	Baulasten.....	6
2.1.5	Örtliche Gegebenheiten	6
2.1.6	Verkehrliche Erschließung	6
2.1.7	Stadttechnische Erschließung	6
2.1.8.	Ökologische Verhältnisse	6
2.2	Planerische Ausgangssituation.....	6
II	Planinhalt	10
1.	Entwicklung der Planungsüberlegung	10
2.	Intention des Planes.....	10
3.	Wesentliche Planinhalte.....	13
4.	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	13
4.1	Geplante Festsetzungen und Begründung.....	13
4.2	Berücksichtigung der Einzelbelange	13
4.2.1	Belange des Umweltschutzes.....	13
4.2.2	Belange des Naturschutzes	14
4.2.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung.....	14
4.2.4	Private Belange	16
4.2.5.	Öffentliche Belange.....	18
4.3	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	19
4.4	Maßnahmen zur Sicherung der Planung.....	19
4.5	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	20
III	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	26
1.	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	26

2.	Bodenrechtliche Auswirkungen	26
3.	Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände.....	26
IV	Verfahren.....	27
1.	Information über die Aufstellungsabsicht	27
1.1	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	27
1.2	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	27
1.3	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	27
2.	Änderungsbeschluss des Bezirksamtes.....	27
2.1	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	27
2.2	Information über den Änderungsbeschluss.....	27
2.3	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	28
3.	Änderungsbeschluss des Bezirksamtes.....	28
3.1.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	28
3.2	Information über den Änderungsbeschluss.....	28
3.3	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	28
4	Beschluss zum Verzicht auf die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung	28
5	Durchführungsbeschluss des Bezirksamtes	29
5.1.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	29
5.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	29
6	Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes	29
6.1.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	30
6.2.	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	30
6.3.	Veröffentlichung in der Tagespresse.....	30
6.4.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3Abs. 2 BauGB.....	30
7	Auswertung der Öffentlichen Auslegung.....	31
8	Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung.....	31
9	Anzeigeverfahren	31
10	Änderungsbeschluss und erneuter Offenlegungsbeschluss	32
10.1.	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	32
10.2.	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	32
10.3.	Veröffentlichung in der Tagespresse.....	32
10.4.	Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange	32
10.5.	Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3Abs. 3 BauGB.....	32

	11	Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes.....	33
	12	Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung.....	33
	13	Erneutes Anzeigeverfahren nach § 4 Abs. 4 AGBauGB	33
	14	Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung des Bezirksamtes.....	33
	15	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	33
	16	Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt	33
V		Rechtsgrundlagen	34
VI		Haushaltsmäßige Auswirkungen	35

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V- 11 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Festsetzung von Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage“ und „öffentlicher Spielplatz“ sowie einer Fläche für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) schaffen. Grundlage hierfür sind zum einen der Aufstellungsbeschluss Nr. 08/92 des Bezirksamtes vom 14.07.1992, die Änderungsbeschlüsse zur Änderung des Geltungsbereiches Nr. 55/96 vom 30.01.1996 und Nr. 287/97 vom 11.02.97 sowie der im Rahmen des laufenden Bebauungsplanverfahrens nunmehr zu fassende Änderungsbeschluss.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des Sanierungsgebietes Traveplatz/ Ostkreuz, welches mit der „Zehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten“ vom 18.11.1994 aus dem Gebiet der „Vorbereitenden Untersuchung Traveplatz/ Ostkreuz“ hervorging.

Mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 281/97 vom 28.01.1997 bekundet das Bezirksamt seinen Willen, 12 Bebauungspläne zur Sicherung von dringend benötigten Gemeinbedarfsstandorten und öffentlichen Grünflächen festzusetzen. Der Bebauungsplan V-11 ist Bestandteil dieser Prioritätenliste.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Friedrichshain und umfaßt den Block 85 (Lenbachplatz) zwischen Lenbach-, Sonntag- und Simphonstraße mit den Grundstücken

Lenbachstr. 11, 12, Sonntagstr. 34, 35, 36,	
Simplonstr. 69, 77 (Flurstück 228) mit	4453 qm.
Lenbachstr. 13 (Flurstück 229) mit	424 qm
Lenbachstr. 13A/ Sonntagstr. 32 (Flurstück 230) mit	741 qm
Sonntagstr. 33 (Flurstück 231) mit	630 qm
	6248 qm

Das Plangebiet hat eine Größe von 6248 qm und liegt im statistischen Gebiet 116.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 15.10.98 befinden sich die Flurstücke 229 (Grundstück Lenbachstr. 13) sowie 231 (Grundstück Sonntagstr. 33) in privatem Eigentum, die Flurstücke 228 (Grundstück Lenbachstr. 11, 12, Sonntagstr. 34, 35, 36, Simphonstr. 69, 77) sowie 230 (Grundstück Lenbachstr. 13A/ Sonntagstr. 32) im Eigentum des Landes Berlin.

2.1.3 Derzeitige Nutzung

Die Freifläche des Lenbachplatzes wird derzeit im südwestlichen Bereich als öffentlicher Spielplatz mit ca. 340 qm Sandspielfläche, Kletterturm und 600 qm öffentlichem Bolzplatz genutzt. Die Brut-

tospielfläche beträgt insgesamt 1835 qm, die Nettospielfläche 1385 qm. Der übrige Platzbereich von 4413 qm Größe ist durch zwei große Rasenflächen und zum Teil alten Baumbestand geprägt und wird als Parkanlage genutzt.

2.1.4 Baulasten

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

2.1.5 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V- 11 liegt nördlich der S- Bahntrasse und des S- Bahnhofs Ostkreuz in einem dicht bebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshains, welches durch ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen geprägt ist. Die angrenzenden Blöcke weisen eine dichte Wohnbebauung im Stile der Gründerzeit (Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus) und einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen der Bahn haben eine starke Barrierewirkung.

2.1.6 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des S- Bahnhofs Ostkreuz. Des weiteren wird der Bereich durch die Buslinie 240 und die Straßenbahnlinien 21 und 23, welche in der näheren Umgebung verkehren, erschlossen.

Individualverkehr:

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Die angrenzenden Straßen sind, bis auf den südlichsten Abschnitt der Revaler Straße, ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgrenzenden Straßen sind zum Teil Bestandteil einer 30 km/h- Zone (Lenbachstraße und Sonntagstraße). Für die Simplonstrasse gilt eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 50 km/h.

2.1.7 Stadttechnische Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Leitungstrassen.

2.1.8. Ökologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch seine bestehenden Freiflächen sowie seinen Baumbestand ein wichtiger Faktor zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP 94)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 1. Juli 1994 einschließlich aller Änderungen bis September 1998, Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (Abl. S. 4367) wird der Lenbachplatz in seinem südwestlichen Bereich als Gemischte Baufläche M2, ansonsten als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Die Aussagen des Flächennutzungsplanes werden hier dahingehend umgesetzt, dass die vorhandene Wohnnutzung sowohl im Wohngebiet als auch im Mischgebiet durch den Erhalt von Grün- und Freiflächen stabilisiert wird. Des weiteren sind aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch lokale Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs sowie u.a. Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.

Die Tatsache, dass der Lenbachplatz nicht als Grünfläche im Flächennutzungsplan auftaucht, ist auf die Systematik des FNP zurückzuführen, nach der Bau- und Freiflächen, die kleiner als 3 ha sind, nicht dargestellt werden.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind im Gebiet nicht vorhanden.

Landschaftsplan

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

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm liegt seit dem 29. Juli 1994 vor (Amtsblatt S. 2331). Die Planungsabsicht des Bezirks Friedrichshain ordnet sich in die 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). Das Landschaftsprogramm ordnet den Standort in die Kategorie der Wohnquartiere mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung ein.

Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche Parkanlage“ sowie einer Fläche für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) entspricht den grundsätzlichen Zielen des Landschaftsprogramms.

Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Mit der Stadtentwicklungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (StEP 2 - öffentliche Einrichtungen; Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen; Kinderspielplätze- Dringlichkeitsstufen und Bedarfsschwerpunkte -) wird auf der räumlichen Bezugsebene von Versorgungsbereichen die Versorgung mit Spielflächen bewertet und dargestellt. Die Ergebnisse sind als Vorgaben bei allen anderen Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Der Bezirk Friedrichshain wird auf der Grundlage der StEP in sechs räumliche Versorgungsbereiche gegliedert.

Der Lenbachplatz (Block 085) liegt im Versorgungsbereich 3, welcher begrenzt wird durch die Frankfurter Allee im Norden, die Gürtelstraße im Nordosten, das Bahngelände im Osten und Süden sowie die Wedekindstraße und die Lasdehner Straße im Westen. Für diesen Bereich wird in der StEP die Dringlichkeitsstufe 1 mit der größten Dringlichkeit für den Abbau des Versorgungsdefizits ausgewiesen. Das Defizit liegt hier bei 90 bis 100 %.

Der Versorgungsbereich 3 ist damit einer der acht Versorgungsbereiche von insgesamt 262 untersuchten Versorgungsbereichen in Gesamt- Berlin, die diese höchste Dringlichkeitsstufe aufweisen.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In der vom Bezirksamt Friedrichshain am 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage bestätigten Bereichsentwicklungsplanung (Beschluss- Nr. 148/96) wird der Standort Lenbachplatz als öffentlicher Spielplatz mit integriertem öffentlichem Bolzplatz sowie als öffentliche Parkanlage ausgewiesen (Stand September 1995, Fortschreibung Juni 1996).

Spielplatzpläne

Für die Bemessung des Bedarfs an Spielplätzen bildet das Kinderspielplatzgesetz vom 20. Juni 1995 für öffentliche Spielplätze die Rechtsgrundlage. Zur Durchsetzung der Zielsetzungen des Gesetzes sind der Senat und die Bezirksämter verpflichtet, den Spielplatzentwicklungsplan und bezirkliche Spielplatzpläne zu erarbeiten.

Für den Westteil der Stadt existiert seit 1989 ein Spielplatzentwicklungsplan, der gegenwärtig durch Aktualisierung für den Westteil der Stadt und durch erstmalige Erarbeitung für den Ostteil der Stadt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie in Zusammenarbeit mit den Bezirksämtern und anderen zuständigen Senatsverwaltungen für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet wird.

Der Spielplatzplan wird vom Bezirk auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplanes und des Spielplatzentwicklungsplanes erarbeitet.

Vorbereitende Untersuchung/ Sanierungsgebiet

Der Lenbachplatz lag im Bereich der „Vorbereitenden Untersuchung Traveplatz/Ostkreuz“, und wurde mit der „Zehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 18.11.1994 (GVBL. S. 472) Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Traveplatz/Ostkreuz.

Im Neuordnungskonzept zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Traveplatz/ Ostkreuz ist der Erhalt der Grünfläche auf dem Lenbachplatz in ihrer bisherigen Nutzung festgeschrieben.

Weitere Planungen

Landschaftsplanerischer Ideen- und Realisierungswettbewerb Lenbachplatz

Parallel zur Erarbeitung des Neuordnungskonzeptes der „Vorbereitenden Untersuchung“ lobte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz im September 1993 einen landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerb für den Lenbachplatz und den angrenzenden Block 81 zwischen Matkovskystraße, Revaler Straße und Simplonstraße aus. Dieser Wettbewerb ist Bestandteil des von der Umweltverwaltung beauftragten Gutachtens „Grün verbindet“, das neben der Zusammenstellung und Auswertung vorhandener Planungen Vorschläge für ein tragfähiges Freiraummodell liefern soll. Auf der Grundlage eines verbindenden Rahmens und in Anknüpfung an die Lennésche Idee der „Schmuck- und Grünzüge“ im Norden Berlins werden landschaftsplanerische Verfahren für die Schaffung grüner „Trittsteine“ durchgeführt. Wichtigstes Ziel ist dabei der Abbau bestehender Defizite in der Freiraumversorgung, insbesondere in den östlichen Innenstadtbezirken, und die Schaffung eines grünen „Nordrings“ von der Stralauer Halbinsel bis zum Großen Tiergarten.

Der Lenbachplatz ist einer dieser „Trittsteine“.

Der 1. Preis dieses Wettbewerbs sah den Lenbachplatz insgesamt als gestaltete Parkfläche vor, während der derzeit vorhandene Spielplatz auf den angrenzenden Block 81 verlagert wurde. Zum heutigen Zeitpunkt erscheint die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses jedoch kaum noch möglich. Sie droht nicht nur an den hohen Kosten für Verwirklichung und Unterhaltung, sondern auch am Einspruch der zuständigen Gesundheitsbehörden zu scheitern, die davon ausgehen, dass auch nach einer Erdverlegung der zur Zeit im Block 81 befindlichen Endmastanlage der BEWAG eine zu starke Belastung durch elektromagnetische Felder für eine so sensible Nutzung wie einen Kinderspielplatz besteht.

Die Abstandsmaße der Anlage von den heutigen Spielplatzbereichen des Lenbachplatzes sind hingegen so groß, dass die Grenzwerte der elektrischen und magnetischen Flußdichte weit unterschritten werden und schädliche Umwelteinwirkungen nicht zu befürchten sind.

Verkehrsplanungen

Langfristig ist auf der Grundlage des Senatsbeschlusses Nr. 3258/93 vom 27. April 1993 vorgesehen, die vorhandene Straßenbahnstrecke Boxhagener Straße - Marktstraße durch die Sonntagstraße zu führen und unmittelbar an den Bahnhof Ostkreuz heranzulegen, um die Straßenbahn als Zubringer zur S- Bahn und künftig auch zur Regionalbahn zu nutzen und damit den öffentlichen Verkehr in diesem Bereich attraktiver zu gestalten.

Die notwendigen Voraussetzungen für diese Maßnahmen sollen mit dem Umbau des Bahnhofs Ostkreuz geschaffen werden, in dem die neu zu bauende Ringbahnbrücke sowie die Kynastbrücke nördlich der Wriezener Bahn Durchlässe für die Straßenbahn erhalten. Die Straßenbahn wird dann ab Wühlischplatz durch die Sonntagstraße und nach Unterquerung der Ringbahn und der Kynaststraße zur Marktstraße geführt.

Für die Umsetzungen dieser Planungen sind der zeitliche Ablauf des Umbaus des Bahnhofs Ostkreuz und die Bereitstellung der Investitionsmittel maßgebend. Ausgehend vom voraussichtlichen Bauablauf erfolgt die Realisierung der Straßenbahn erst nach dem Jahr 2000.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 4a AGBauGB durchgeführt, da mit der Straßenbahnplanung in der Sonntagstraße und der übergeordneten Verkehrsplanung im Bereich des Ostkreuzes Belange von gesamtstädtischer Bedeutung gem. Absatz 1 Nr.2 tangiert werden.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die für den Lenbachplatz vorgesehenen Sanierungsziele sowie die Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung für diesen Standort verbindlich umgesetzt werden.

2. Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan soll der Lenbachplatz in seiner bestehenden Nutzungsart als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage“ und „öffentlicher Spielplatz“ sowie als Fläche für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für den Erwerb der privaten Grundstücke Lenbachstraße 13 sowie Sonntagstraße 33 schaffen, sie vor potentiellen Umnutzungs- und Bauansprüchen privater Anspruchsberechtigter schützen und somit den Verlust von Flächen, die als öffentliche Parkanlage und öffentlicher Spielplatz sowie als öffentlicher Bolzplatz genutzt werden, verhindern.

An Grünflächen und Spielplätzen herrscht im Bezirk Friedrichshain insgesamt ein erhebliches Defizit.

Laut Arbeitsbericht der Bereichsentwicklungsplanung besteht im Bezirk ein Defizit an siedlungsnahen Grünflächen von 44% (bezogen auf den Richtwert von 7 qm pro Einwohner). Das Defizit für wohnungsnahen Grünflächen beträgt bei Berücksichtigung des Richtwerts von 6 qm pro Einwohner 76%. Der Bereich Traveplatz/ Ostkreuz zählt zu den Gebieten mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung. Dem als erholungswirksam eingestuften Lenbachplatz kommt somit eine besondere Wertigkeit zu. Seine Erhaltung zählt zu den dringendsten Sanierungszielen in diesem Bereich.

Die 50 öffentlichen Spielplätze des Stadtbezirkes haben eine Nettospielfläche von 48.585 qm. Bezogen auf den Richtwert von 1 qm 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 und Umweltschutz in sechs räumliche Versorgungsbereiche gegliedert. Der Lenbachplatz liegt im Versorgungsbereich 3, welcher begrenzt wird durch die Frankfurter Allee im Norden, die Gürtelstraße im Nordosten, das Bahngelände im Osten und Süden sowie die Wedekindstraße und die Lasdehner Straße im Westen. Die Versorgungsbereiche werden wiederum in Versorgungseinheiten unterteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-11 liegt in der Versorgungseinheit 4, welche von der Warschauer Straße, der Kopernikusstraße, der Wühlichstraße, der Boxhagener Straße und dem Bahngelände im Süden begrenzt wird.

Dieses Gebiet weist den sechschlechtesten Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen im Bezirk Friedrichshain aus: Bei 7.567 Einwohnern (Stand 31.12.1996) und einem Bestand von nur 2106 qm Nettospielfläche besteht ein Versorgungsdefizit von 72 % bei einer Versorgung von 0,28 qm.

Die Versorgungseinheit 4 wird vom Natur- und Grünflächenamt wie folgt dargestellt (Stand April 1997):

Bestand (Nettospielfläche)

Die bestehenden Spielplätze in der Versorgungseinheit 4 sind die Standorte

Simon- Dach- Str. 34/ Simplonstr. 2-4	340 qm (allgemeiner Spielplatz)
Wühlischplatz	84 qm (Kleinkinderspielplatz)
Gryphiusstr. 29	297 qm (allgemeiner Spielplatz)
<u>Lenbachplatz</u>	<u>1385 qm (allgemeiner Spielplatz)</u>
insgesamt	2106 qm

Allgemeine Spielplätze sind sowohl für Kinder unter sechs Jahren als auch für Kinder zwischen 6 und 17 Jahren geeignet. Kleinkinderspielplätze sind von der Ausstattung her nur für die Zielgruppe der unter sechsjährigen Kinder bestimmt.

Planungen

Folgende Standorte sind für die Versorgungseinheit 4 in Planung:

Böcklinstr. 11/ Wühlischstr. 54	698 qm (allgemeiner Spielplatz)
Simon- Dach- Str. 34/ Simplonstr. 2-4	497 qm (allgemeiner Spielplatz)
insgesamt	1195 qm

Bei den Spielplatzneuplanungen entspricht die Nettospielfläche der Bruttospielfläche, da die meist geringe Größe der Standorte die zusätzlich geforderte Schaffung von 0,5 qm Rahmengrün pro 1 qm 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 4 auf folgenden Grundstücken private Spielplätze:

Seumestr. 3/6	60 qm
Simplonstr. 57/ Gärtnerstr. 1	54 qm
Seumestr. 31/32	20 qm
Kopernikusstr. 10	15 qm
<u>Lenbachstr. 19/20</u>	<u>92 qm</u>
insgesamt	241 qm

Dem Bestand von 241 qm steht bei 5648 Wohneinheiten (Stand 1994) laut BauOBln ein Bedarf von 22.592 qm notwendiger Spielfläche gegenüber. Es ergibt sich somit ein Defizit von 22.351 qm (98,93%) an privaten Spielflächen in der Versorgungseinheit 4.

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 Dop-

pelnutzung der in der Versorgungseinheit 4 (Versorgungsbereich 3) gelegenen Kita- und Schulfreiflächen nicht möglich.

Kindertagesstätten:

In der Versorgungseinheit 4 liegen die folgenden kommunalen Kindertagesstätten

- Gryphiusstraße 34 I
- Gryphiusstraße 34 II
- Döringstraße 1 I (kommunal verwaltet)
- Döringstraße 1 II (kommunal verwaltet)

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

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. Der dringende Bedarf an öffentlichen Spielplätzen ist jedoch täglich gegeben, nicht nur an den Wochenenden oder am späten Abend. Daher kann eine Doppelnutzung von Gemeinbedarfsflächen lediglich ergänzend herangezogen werden, jedoch keinen Ersatz für den hier festgesetzten öffentlichen Spielplatz bieten.

Gleiches gilt für die Kindertagesstätten Niemannstraße 1 und Simplonstraße 18/20/ Konitzer Straße 1, welche sich in freier Trägerschaft befinden.

Der ehemalige Kitastandort Konitzer Straße 6 wird jetzt als Kinderfreizeiteinrichtung genutzt. Die vorhandenen Freiflächen werden ebenfalls in die pädagogische Arbeit miteinbezogen.

Schulen:

14. Grundschule: An diesem Standort ist langfristig der Neubau einer größeren Sporthalle vorgesehen, was mit einer Verringerung der Schulfreiflächen einherginge. Ein Ausgleich hierfür soll durch die Übernahme der Kitafläche Revaler Straße/Modersohnstraße erfolgen. Eine Öffnung wäre unter diesen Voraussetzungen rein flächenmäßig grundsätzlich möglich. Da es sich jedoch um eine Schule mit hortähnlicher Betreuung handelt, wäre eine Öffnung nur nach 18.00 Uhr und an den Wochenenden realisierbar. Der dringende Bedarf an öffentlichen Spielplätzen ist jedoch täglich gegeben, nicht nur an den Wochenenden oder am späten Abend. Daher kann eine Doppelnutzung von Gemeinbedarfsflächen lediglich ergänzend herangezogen werden, jedoch keinen Ersatz für den hier festgesetzten öffentlichen Spielplatz bieten.
1. Gesamtschule: Es handelt sich um einen Oberschulstandort. Das Flächenangebot für den Pausenaufenthalt und für die sportliche Betätigung ist zu gering, um Teilbereiche für die öffentliche Nutzung anzubieten. Die Ausstattung der Flächen entspricht zudem nicht den Erfordernissen eines Kinderspielplatzes. Bei entsprechender Umgestaltung der Flächen wäre das Flächenangebot für den Pausenaufenthalt in nicht vertretbarer Weise eingeschränkt.

Zusammen mit dem anderen in der Versorgungseinheit 4 geplanten Spielplatz vergrößert sich die zur Verfügung stehende Spielfläche auf 3.301 qm und somit der Versorgungsgrad von 28% auf 44% liegt damit aber immer noch unter dem im Bezirk erreichten Mittelwert von 46 %.

3. Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt die zur Zeit auf dem Lenbachplatz bestehende Nutzungsart Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ im westlichen Bereich und mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ im östlichen Teilbereich fest. Im westlichen Teil wird zudem eine Fläche für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) festgesetzt.

4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Geplante Festsetzungen und Begründung

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke in seinem Geltungsbereich die Nutzungsart Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche Parkanlage“ sowie eine Fläche für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung vom 1. Juli 1994 einschließlich aller Änderungen bis September 1998, Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367) wird der Lenbachplatz in seinem südwestlichen Bereich als Gemischte Baufläche M2, ansonsten als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Die geplanten Festsetzungen sind als die Wohnfunktion ergänzend aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Der Bebauungsplan setzt die Straßenbegrenzungslinie in seiner textlichen Festsetzung fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die textliche Festsetzung lautet:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A,B,C,D,E,A ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Der Bebauungsplan übernimmt somit die vorhandenen historischen Straßenbegrenzungen, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen, und setzt sie fest.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Regulungsdichte nicht erforderlich, da die geplante Festsetzung einer Grünfläche in keinem Rechtszusammenhang mit der Straßenverkehrsfläche steht, wie dies bei einer festzusetzenden Straßenrandbebauung durch die hier erforderlichen Abstandflächen der Fall wäre.

4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V- 11 liegen im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie keine Eintragungen vor.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war vor dem zweiten Weltkrieg überwiegend mit Wohnhäusern bebaut, die während des Krieges nahezu vollständig zerstört wurden. Das letzte im Planungsgebiet gelegene kriegsbedingt in Teilbereichen zerstörte Gebäude auf dem Grundstück Lenbachstr. 13 wurde 1986 abgerissen.

Ausweislich der Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes im Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist im Untergrund mit den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen zu rechnen, deren Belastungsschwerpunkt bei Schwermetallen und PAK liegt. Es wurden bisher gewerbliche Nutzungen durch metallverarbeitende Betriebe ermittelt, die nur bedingt altlastverdächtig sind. Durch das Umweltamt wurde 1991 eine Oberflächenbeprobung veranlasst, bei der eine geringfügige Belastung des Bolzplatzes lediglich im Bereich des Schlackenbelages ermittelt wurde. Daraufhin wurde der Bolzplatz durch das Gartenamt neu angelegt.

Das Umweltamt hat keine Bedenken gegen die Nutzung des Lenbachplatzes im Bestand. Da die durch den Krieg verursachten Bodenbelastungen nicht flüchtig sind, besteht kein Sanierungsbedarf.

Bei Neuanlage des Platzes wird eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt.

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/qm. Enthalten sind darin die Kosten für Munitionssuche, Enttrümmerung und Abräumung mit gleichzeitiger Einschätzung des Aushubs und Entscheidung zu einem sinnvollen Entsorgungsverfahren, lagenweises Einbringen und Verdichten des neuen Bodens bis 0,2 m unter Geländeoberkante.

Bei Zugrundelegung dieses Vergleichswertes ergäbe sich bei einer Bruttospielfläche von 1835 qm für die Tiefenenttrümmerung der wieder als Spiel- und Bolzplatz anzulegenden Fläche ein Kostenaufwand in Höhe von ca. 532150 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 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. Der Erhalt des Lenbachplatzes in seiner Nutzungsart führt zu keiner negativen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes. Durch die Sicherung der Freiflächen und des gewachsenen Baumbestandes wird ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des Kleinklimas im Planungsgebiet geleistet.

4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Spielplätze sind spezielle Einrichtungen für Kinder, die altersabhängig in fußläufiger Entfernung im Wohngebiet möglichst gefahrlos erreichbar sein sollen. Die Abgrenzung der Versorgungseinheit 4 im Versorgungsbereich 3, in der der Spielplatz auf dem Lenbachplatz gelegen ist, durch den Straßenzug Kopernikusstraße/ Wühlischstraße/ Boxhagener Straße im Norden, das Bahngelände im Osten und Süden sowie die Warschauer Straße im Westen ergibt sich so sinnfällig.

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

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

Spielplätze sollen 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.

Der Lenbachplatz ist mit seinen 1835 qm Bruttospielfläche und 1385 qm Nettospielfläche der größte Spielplatz der Versorgungseinheit 4 und gleichzeitig der einzige, der sowohl über große Sandspielflächen als auch über einen Bolzplatz von 600 qm Größe verfügt. Die anderen, im gesamten Versorgungsbereich 3 vorhandenen Bolzplätze sind von der Versorgungseinheit 4 aus nur nach der Überquerung von Hauptverkehrsstraßen zu erreichen. Hierbei handelt es sich um die Bolzplätze auf dem Comeniusplatz (342 qm) und auf dem Traveplatz (467 qm), die zudem kleinere Flächen anbieten. Der ehemals auf dem Boxhagener Platz befindliche Bolzplatz (415 qm) ist nach der nach historischem Vorbild erfolgten Umgestaltung des Platzes weggefallen. Dies macht deutlich, dass der Lenbachspielplatz, der für alle o.g. Altersgruppen interessant ist, unbedingt in seinem Bestand erhalten werden muss.

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 Spielplatzfläche gilt je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1,0 qm 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 sozialpädagogischen und sozialmedizinischen Erkenntnis beruht, dass für eine gesunde Entwicklung der kindlichen Persönlichkeit das Vorhandensein ausreichender und angemessenen 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. Noch erheblich geringer ist der Versorgungsgrad in der Versorgungseinheit 4 mit nur 28% (s. Pkt. II, 2 „Intention des Planes“).

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

Dies unterstreicht die Dringlichkeit der Sicherung des Standortes Lenbachplatz als Spielplatz in seinem Bestand. Die geplanten Festsetzungen dienen darüber hinaus dazu, dass der Lenbachplatz in seiner besonderen Qualität als eine Verbindung einer erholungswirksamen Grünfläche mit einem Spielplatz, der von allen Altersgruppen genutzt wird, erhalten werden kann.

Die Sicherung der Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche Parkanlage“ sowie einer Fläche für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) auf dem Lenbachplatz ist somit unverzichtbar.

Öffentliche Grünanlagen erfüllen Funktionen für Freizeit und Erholung, ökologischen Schutz und Ausgleich sowie sozial- kulturelle Funktionen und sind Mittel städtebaulich- gestalterischer und räumlich- funktioneller Gliederung.

Zur Beurteilung der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Grünanlagen wird differenziert zwischen wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünanlagen.

Öffentliche siedlungsnahe Grünanlagen dienen vor allem der Erholung von Familien mit Kindern und Jugendlichen am Wochenende und haben als sog. Ortsteilparks eine Mindestgröße von 10 ha und einen Einzugsbereich von ca. 1000 m Fußweg. Die einzige öffentliche siedlungsnahe Grünanlage Friedrichshains ist der Volkspark Friedrichshain mit einer Größe von 41 ha, der jedoch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V 11 weit außerhalb des o.g. Einzugsbereiches liegt.

Öffentliche wohnungsnahe Grünanlagen dienen der Kurzzeiterholung vor allem für weniger mobile Bevölkerungsgruppen. Sie haben eine Mindestgröße von 0,5 ha und einen Einzugsbereich von 500 m Fußweg. Der Lenbachplatz zählt zu den 16 in der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) Friedrichshains als erholungswirksam eingestuften wohnungsnahen Grünanlagen. Er ist die einzige größere öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets „Traveplatz/ Ostkreuz“.

Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünanlagen gelten Richtwerte von 7 qm öffentlichem siedlungsnahen Grün, sowie von 6 qm wohnungsnahem Grün je Einwohner.

Laut Arbeitsbericht der Bereichsentwicklungsplanung herrscht im Bezirk ein Defizit an siedlungsnahen Grünflächen von 44%. Das Defizit für wohnungsnahe Grünflächen beträgt 76%. Der Bereich Traveplatz/ Ostkreuz zählt zu den Gebieten mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumstruktur. Dem als erholungswirksam eingestuften Lenbachplatz kommt somit eine besondere Wertigkeit zu. Seine Erhaltung zählt daher zu den dringendsten Sanierungszielen in diesem Bereich. Eine Bebauung würde darüber hinaus zu einer weiteren Verstärkung des erheblichen Defizits führen, das aufgrund der räumlichen Situation auch niemals andernorts abgebaut werden könnte.

4.2.4 Private Belange

Der gesetzlichen Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) kann in diesem speziellen Fall nicht nachgekommen werden, da die Realisierung von Wohnungsbauvorhaben auf den beiden privaten Grundstücken des Lenbachplatzes die o.g. ohnehin höchst angespannte Versorgungssituation in zweifacher Hinsicht verschlechtern würde: Bei einer Reduzierung der wenigen vorhandenen Grünflächen würden neue Wohnungen und somit neue Bewohner hinzukommen, die den Bedarf und damit das Defizit an Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche Parkanlage“ weiter erhöhen. Für diesen Einzelfall gilt, dass die vorhandenen Wohnbedürfnisse vielmehr durch die Bereitstellung und Sicherung der das Wohnen stabilisierenden Erholungsflächen berücksichtigt werden:

Zur Sicherung der Bestandsqualität an Erholungsflächen ist es in diesem Fall unbedingt erforderlich, auf die beiden privaten Grundstücke Lenbachstr. 13 sowie Sonntagstr. 33 zurückzugreifen und die privaten Belange der Grundstückseigentümer zurückzustellen. Nur so kann die o.g. Erholungswirksamkeit des Lenbachplatzes als öffentlicher Spiel- sowie Bolzplatz für alle Altersstufen im Zusammenhang mit einer öffentlichen Parkanlage erhalten werden, eine Wirkung, die nach einer evtl. Zerschneidung des Platzes durch eine wie auch immer geartete Bebauung bei Heranziehung anderer Flächen für diese Nutzungsarten im Umkreis des für Spielplätze und Parkanlagen relevanten Einzugsbereichs in keiner Weise wiederherzustellen wäre. Zusammenfassend läßt sich sagen, dass die genannten Gründe für die geplanten Festsetzungen Allgemeinbelange darstellen, hinter deren Gewichtung vor dem geschilderten Hintergrund das durch Artikel 14 GG geschützte Eigentum zurückstehen muß.

Auch durch ein Zurückgreifen auf andere Grundstücke im Umfeld kann der Bestand an Freiflächen in seiner jetzigen Qualität nicht erhalten werden:

Betrachtet man den Versorgungsbereich 3/ Versorgungseinheit 4, so ergibt sich folgendes Bild:

Bebaute Grundstücke kommen wegen der hohen Kosten und der erforderlichen Abbrüche für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes oder einer öffentlichen Parkanlage nicht in Betracht, zumal

der Eingriff in die privaten Belange hierbei ungleich schwerer wäre als im Fall der Inanspruchnahme unbebauter privater Flächen, deren aktuelle Nutzung den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.

Dies gilt auch für zur Zeit noch unbebaute private Grundstücke, für die bereits Bindungen mit Rechtsqualität bestehen:

Für die Grundstücke Sonntagstr. 1/ Neue Bahnhofstr. 37, Neue Bahnhofstr. 2, Libauer Str.14 und Libauer Str. 22 liegen positiv entschiedene Bauvoranfragen bzw. Baugenehmigungen vor. Sie wurden in Übereinstimmung mit den Bezirksamtsbeschlüssen Nr. 224/91 vom 17.04.91, aktualisiert durch Nr. 78/92 vom 15.12.92 zu den Wohnungsbaupotentialen in Berlin - Friedrichshain erteilt, welche auch die Nachbargrundstücke Libauer Str. 13 und 21 sowie die Grundstücke Warschauer Str. 59 und 63 als Wohnungsbaupotential benennen.

Für andere unbebaute bzw. teilweise bebaute private Grundstücke bestehen folgende Planungsgrundlagen:

Das Grundstück Dirschauer Str. 10/ Revaler Str. 17 ist für die Errichtung von Wohnungsbau vorgesehen (Investitionsvorrang).

Die Freifläche Ecke Revaler Straße/ Modersohnstraße wird als Sportplatz genutzt und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V- 47 planungsrechtlich gesichert.

Der Bereich Simplonstr./ Helmerdingstr./ Revaler Str./ Modersohnstr. ist im Rahmen der laufenden Bebauungsplanverfahren V- 51 sowie V- 58 für die Errichtung von Wohnungsbau sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.

Die Grundstücke Böcklinstr. 11/ Wühlischstr. 54 sowie Simon- Dach- Str. 34/ Simplonstr. 2-4 sind für die Anlage bzw. Erweiterung eines öffentlichen Spielplatzes im Rahmen der Bebauungsplanverfahren V-54 sowie V- 57 vorgesehen.

Weitere Bindungen ergeben sich aus den formulierten Sanierungszielen im Sanierungsgebiet Traveplatz/ Ostkreuz:

Das Grundstück Simplonstr. 67/ Lenbachstr. 10A ist für die Bebauung und Nutzung als Bürgerfreizeitzentrum vorgesehen.

Auch für die Grundstücke Lenbachstr. 5 sowie Lenbachstr. 18 sehen die Sanierungsziele den Erhalt der bestehenden Wohnnutzung im Quergebäude bzw. die Aufgabe der gewerblichen Nutzung sowie die Errichtung von Wohnungsbau vor.

Teilweise bebaute private Grundstücke sind zudem als Ersatzstandort fragwürdig, da hier aufgrund der unmittelbaren Nähe zur ausgeübten Wohnnutzung Nutzungskonflikte zu erwarten sind: Ein Nebeneinander von Spielflächen und Müllplatz, die Erschließung der Wohnungen über den Spielplatz bedeuten eine sehr starke Inanspruchnahme der Flächen. Eine Nutzung als privater Spielplatz wäre hier aufgrund der zu erwartenden extensiveren Nutzung und flächenmäßig geringeren Ausdehnung der Spielanlagen, die eine verträglichere Einbindung des Müllplatzes gewährleistet, angemessener, zumal im Planungsgebiet aufgrund der Bebauungsstruktur kaum private Grün- und Freiflächen zur Verfügung stehen. Das Versorgungsdefizit an privaten Spielflächen beträgt hier 98,93 % (vgl. unter II/ 2.). Die teilweise mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Gärtnerstr. 2, Dirschauer Str. 6, Warschauer Str. 59 und 63 sind in diesem Zusammenhang nicht als Ersatzstandort geeignet.

Auch der Block 081 zwischen Matkovskystraße, Simplonstr. und „Zur Revaler Straße“, der sich überwiegend in Privatbesitz befindet, kann nicht als Ersatz für Flächen auf dem Lenbachplatz genutzt werden: Der Block wird zur Zeit durch die dort befindliche Endmastanlage der 110 kV- Leitung der BEWAG geprägt. Diese Anlage befindet sich auf der südlichen Teilfläche des Blockes und genießt Bestandsschutz bis zum Jahr 2010. Der nördlich und nordöstlich angrenzende Bereich des Blockes ist eingezäunt und liegt ungenutzt brach. Auf dieser Fläche entwickelt sich eine Spontanvegetation. Die Flächen stünden also nach heutigem Erkenntnisstand mit den o.g. Einschränkungen der Erholungsqualität frühestens ab dem Jahr 2010 für eine Nutzung als öffentliche Grünfläche zur Verfügung.

Darüber hinaus ist an dieser Stelle die Planung eines Spielplatzes auch für die Zeit nach Aufgabe der Endmastanlage aufgrund des Einspruchs der zuständigen Gesundheitsbehörden nicht mög-

lich. Diese befürchten selbst nach einer Erdverlegung der Endmastanlage zu starke elektromagnetische Felder für eine so sensible Nutzung wie einen Kinderspielplatz.

Unbebaute bzw. geeignete kommunale Grundstücke stehen im o.g. Versorgungsbereich für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes und einer öffentlichen Parkanlage nicht zur Verfügung. Aus den genannten Gründen wird in der Abwägung den öffentlichen Gründen für die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage, eines öffentlichen Spielplatzes sowie einer Fläche für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) der Vorrang vor den privaten Belangen der betroffenen Grundstückseigentümer gegeben.

4.2.5. Öffentliche Belange

Aufgrund der bereits beschriebenen katastrophalen Zustände bzgl. der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen, Bolzplätzen sowie Parkanlagen sollten die öffentlichen Belange insbesondere in der Sicherung des vorhandenen Bestandes 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.

Der Lenbachplatz zählt zu den sicher erreichbaren Kinderspielplätzen: Die Lenbachstraße und die Sonntagstraße sind Bestandteil einer 30km/h- Zone, so dass es den Kindern möglich ist, die Grünfläche sicher zu erreichen. Zur Simplonstraße als 50 km/h Zone ist der öffentliche Spielplatz eingezäunt. Ein Verlust des Platzes würde so doppelt schwer wiegen.

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. Beim Spielen hat im kleinsten „Garten“ die ganze Welt Platz. Mit den Spielarealen müssen Kindern Erlebnismöglichkeiten fernab vom Leistungsprinzip angeboten werden. Man sollte 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 die 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. Da aufgrund der engen Höfe und des geplanten Wohnungs-

baus im Gebiet auch in Zukunft nur ein sehr geringer Teil des Bedarfs in Form privater Grün- und Freiflächen abgedeckt werden kann, müssen die bestehenden Flächen gesichert und neue Flächen als öffentliche Grünflächen und Spielplätze gewonnen werden.

Eine grundlegende Voraussetzung hierfür ist der Grundstückskauf, für den hier bei Ansatz eines Grünflächenpreises von ca. 120 DM/ qm ca. 126.480 bereit zu stellen sind.

Mit dem Verzicht auf den Erhalt der Grünfläche und des Spielplatzes aus gegenwärtigen finanziellen Erwägungen wäre langfristig die einzige Chance vertan, in diesem dicht besiedelten Gebiet die Lebensbedingungen vor allem der Kinder und Jugendlichen zumindest zu konsolidieren. Es wäre zu bedenken, dass bei einer Zurückstellung der Spielbedürfnisse von Kindern und Jugendlichen, denen aus aktuellen finanziellen Engpässen heraus Platz im öffentlichen Raum genommen wird, die gesamtgesellschaftlichen Kosten langfristig viel höher ausfallen können und den öffentlichen Haushalt dann unnötigerweise belasten.

Die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

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 durch die dauerhafte Sicherung des Lenbachplatzes als öffentliche Parkanlage, öffentlicher Spielplatz sowie Fläche für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) positiv auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus. Darüber hinaus wird durch die geplante Abrückung des bestehenden Bolzplatzes von der nächstgelegenen Wohnbebauung Lenbachstraße 10 die Wohnruhe gefördert:

Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Lärm, der von ungedeckten Sportflächen ausgeht (hier Bolzplatz), bildet die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagen Schutzverordnung- 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790).

Die Immissionswerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für den geplanten Standort des Bolzplatzes wurde eine überschlägige Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen vorgenommen und mit $L_m = 50$ dB(A) ermittelt. Somit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für das Wohngebiet außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten an der nächstgelegenen Wohnbebauung Lenbachstr. 10 eingehalten. Bei der gegenwärtigen Ist- Situation ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes innerhalb der Ruhezeiten mit einem ermittelten $L_m = 57$ dB(A) nicht möglich, so dass durch die geplante Vertauschung der Standorte von Bolz- und Spielplatz dem Ruhebedürfnis bei der Wohnnutzung in besonderer Weise entsprochen wird.

Nach Aussagen des Umweltamtes hat es allerdings bis zum heutigen Zeitpunkt noch keinerlei Beschwerden von Anwohnern über von dem jetzigen Bolzplatz ausgehende Geräuschbelästigungen gegeben, so dass dieser als eingeführter Standort bezeichnet werden kann.

Der Bebauungsplan trägt somit zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Er gewährleistet eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

4.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Maßnahmen zur Sicherung der Planung nach §§ 14, 15 BauGB waren bis jetzt nicht erforderlich.

4.5 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat in seiner 61. Ordentlichen Sitzung am 01.04.97 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen (Beschlussvorlage Nr. 326/97). Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 1002/III über den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Die Beteiligung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand in der Zeit vom 09.04.97 bis zum 21.05.97 statt. Allen Beteiligten wurde somit in einer angemessenen Frist von sechs Wochen Gelegenheit zur Prüfung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich der dazugehörigen Begründung gegeben.

Von den angeschriebenen 30 Trägern öffentlicher Belange haben 22 TÖB geantwortet (14 innerhalb der Frist, 8 Stellungnahmen gingen nach Fristablauf beim Stadtplanungsamt ein, werden aber bei der Auswertung berücksichtigt).

Im Einzelnen war folgender Rücklauf zu verzeichnen:

- **8 TÖB** (lfd. Nr. 6, 8, 9, 11, 15, 24, 26, 29)
gaben **keine Antwort**:

Bezirkliche Fachämter

6 Abteilung Sozial- und Gesundheitsdienste, Bürgerberatungsstelle
8 Abteilung Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen, Pressestelle
9 Abteilung Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen, Wirtschaftsamt
11 Abteilung Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen, Haushaltsamt

Senatsfachverwaltungen

15 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie

Sonstige TÖB

24 Deutsche Post AG, Bau- und Immobiliencenter, Direktion Potsdam
26 Handwerkskammer Berlin
29 Oberfinanzdirektion, Bundesvermögensabteilung- V 21

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.

- **10 TÖB** (lfd. Nr. 1, 12, 16, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 30)
brachten **weder Bedenken noch Hinweise** vor:

Bezirkliche Fachämter

1 Abteilung Bau- und Wohnungswesen

Senatsfachverwaltungen

- 12 Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abteilung IV E 1
- 16 Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Abteilung VI B

Sonstige TÖB

- 19 Berliner Stadtreinigungsbetriebe
- 20 Berliner Verkehrsbetriebe
- 21 Berliner Wasserbetriebe
- 22 BEWAG, Allgemeine Verwaltung, Bau- und Grundstücksplanung
- 27 Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- 28 Landesamt für Arbeitsschutz und technische Sicherheit
- 30 Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH

- **11 TÖB** (lfd. Nr. 2, 3, 4, 5, 7, 10, 13, 17, 18, 23, 25)
äußerten eine **grundsätzliche Zustimmung** und gaben **Hinweise**:

Bezirkliche Fachämter

- 2 Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Tiefbauamt
- 3 Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Natur und Grünflächenamt
- 4 Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt
- 5 Abteilung Bildung, Sport, Kultur und Umwelt, Umweltamt
- 7 Abteilung Sozial- und Gesundheitsdienste, Gesundheitsamt
- 10 Abteilung Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen, Grundstücksamt

Senatsfachverwaltungen

- 13 Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abt. XII C

Sonstige TÖB

- 17 Berliner Feuerwehr
- 18 Berliner Gaswerke - GASAG
- 23 Der Polizeipräsident Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt, Straßenverkehrsbehörde
- 25 Deutsche Telekom AG, Direktion Berlin

- **1 TÖB** (lfd. Nr. 14)
brachte **Bedenken** vor:

Senatsfachverwaltungen

- 14 Senatsverwaltung für Finanzen

Es wurden folgende planungs- bzw. abwägungsrelevante Bedenken und Hinweise vorgebracht:

Abteilungen des Bezirksamtes Friedrichshain.

Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Tiefbauamt (2)

Die geplante Festsetzung der jetzigen südlichen Straßenbegrenzungslinie lässt eine Realisierung des Entwurfes zum Umbau des Lenbachplatzes entsprechend der Ergebnisse des landschaftsplanerischen Ideen- und Realisierungswettbewerbes Lenbachplatz vom Dezember 1993 nicht mehr zu.

Abwägung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses erscheint allerdings zum heutigen Zeitpunkt ohnehin kaum noch möglich: Der 1. Preis dieses Wettbewerbs sah den Lenbachplatz insgesamt als gestaltete Parkfläche vor, während der derzeit vorhandene Spielplatz auf den angrenzenden Block 81 verlagert wurde. Dies droht mittlerweile nicht nur an den hohen Kosten für Verwirklichung und Unterhaltung, sondern auch am Einspruch der zuständigen Gesundheitsbehörden zu scheitern, die davon ausgehen, dass auch nach einer Erdverlegung der zur Zeit im Block 81 befindlichen Endmastanlage der BEWAG eine zu starke Belastung durch elektromagnetische Felder für eine so sensible Nutzung wie einen Kinderspielplatz besteht.

Abteilung Bildung, Sport, Kultur und Umwelt, Umweltamt (5)

(1) Es wird empfohlen, die jetzigen Standorte des Bolzplatzes und des Sandkastenspielplatzes bei einer Neugestaltung des Platzes zu vertauschen, um die von dem Bolzplatz ausgehenden Belastungen der Anwohner durch Verdoppelung des Abstandes zur nächstgelegenen Wohnbebauung zu verringern. Des weiteren soll der Bolzplatz nach dem Stand der Technik so errichtet werden, dass Geräuschimmissionen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es gelten die Immissionsrichtwerte für Lärm nach der Baunutzungsverordnung in Anlehnung an die VDI 2058 Bl. 1 unter Berücksichtigung der Freizeitlärm- Richtlinie.

Abwägung:

Die vorgeschlagene Maßnahme ist insofern Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, als dass der Bolzplatz auf seinem neuen Standort planungsrechtlich gesichert werden soll. Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung von Lärm, der von ungedeckten Sportflächen ausgeht (hier Bolzplatz), bildet die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagen-schutzverordnung- 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790). Die Immissionswerte betragen für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in allgemeinen Wohngebieten tags außerhalb der Ruhezeiten 55 dB(A), tags innerhalb der Ruhezeiten 50 dB(A) und nachts 40 dB(A). Für den geplanten Standort des Bolzplatzes wurde eine überschlägige Berechnung der zu erwartenden Geräuschimmissionen vorgenommen und mit $L_m = 50$ dB(A) ermittelt. Somit werden die zulässigen Immissionsrichtwerte für das Wohngebiet außerhalb und innerhalb der Ruhezeiten an der nächstgelegenen Wohnbebauung Lenbachstr. 10 eingehalten. Bei der gegenwärtigen Ist- Situation ist die Einhaltung des Immissionsrichtwertes innerhalb der Ruhezeiten mit einem ermittelten $L_m = 57$ dB(A) nicht möglich, so dass durch die geplante Vertauschung der Standorte von Bolz- und Spielplatz dem Ruhebedürfnis bei der Wohnnutzung in besonderer Weise entsprochen wird.

Nach Aussagen des Umweltamtes hat es allerdings bis zum heutigen Zeitpunkt noch keinerlei Beschwerden von Anwohnern über von dem jetzigen Bolzplatz ausgehende Geräuschbelästigungen gegeben, so dass dieser als eingeführter Standort bezeichnet werden kann.

(2) Die Gebäude auf dem vor dem zweiten Weltkrieg überwiegend mit Wohnhäusern bebauten Gebiet wurden nahezu vollständig zerstört.

Es ist deshalb mit den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen zu rechnen, deren Belastungsschwerpunkt bei Schwermetallen und PAK liegt. Es wurden bisher gewerbliche Nutzungen durch metallverarbeitende Betriebe ermittelt, die nur bedingt altlastverdächtig sind. Durch das Umweltamt wurde 1991 eine Oberflächenbeprobung veranlasst, bei der eine geringfügige Belastung des Bolzplatzes lediglich im Bereich des Schlackenbelages ermittelt wurde. Durch das Gartenamt wurde der Bolzplatz daraufhin neu angelegt. Der Nutzung des Lenbachplatzes in seinem Bestand steht aus der Sicht des Umweltamtes nichts entgegen.

Mit Schreiben vom 26.02.98 bekräftigt das Umweltamt, dass gegen die derzeitige Nutzung des Lenbachplatzes keine Bedenken hinsichtlich der Bodenbelastung bestehen und Bodenuntersuchungen nicht erforderlich sind.

Abwägung:

Da keine konkreten Anhaltspunkte auf Bodenverunreinigungen bestehen, die eine Nutzung als Spiel- bzw. Bolzplatz einschränken könnten, ist eine weitergehende Beprobung nicht erforderlich. Bei Neuanlage des Platzes wird eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt, die ohnehin zu einem Bodenaustausch führt. Die dabei neu eingebauten Materialien müssen u.a. den Bodeneinbauwerten der „Berliner Liste“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie genügen, so dass auch die Nutzung des Lenbachplatzes nach erfolgter Umgestaltung hinsichtlich einer möglichen Bodenbelastung unproblematisch ist.

Abteilung Sozial- und Gesundheitsdienste, Gesundheitsamt (7)

Das Vorhaben, den Lenbachplatz als öffentliche Parkanlage beizubehalten bzw. neu zu gestalten, wird befürwortet.

Vor einer Umgestaltung des Platzes sollten Bodenuntersuchungen durch das Umweltamt veranlasst werden.

Abwägung:

Der Nutzung des Lenbachplatzes in seiner gegenwärtigen Form steht ausweislich der Aussagen des bezirklichen Umweltamtes nichts entgegen. Bei Neuanlage des Platzes wird eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt, die ohnehin zu einem Bodenaustausch führt, so dass auch die Nutzung des Lenbachplatzes nach erfolgter Umgestaltung hinsichtlich der Bodenbelastung unproblematisch ist.

Abteilung Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen, Grundstücksamt (10)

Die beiden privaten Grundstücke Lenbachstr. 13 sowie Sonntagstr. 33 sind, die Finanzierungsmöglichkeit vorausgesetzt, vom BA käuflich zu erwerben.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-11 liegt im Sanierungsgebiet Traveplatz/ Ostkreuz und entspricht den Zielen der Sanierung.

Für den Erwerb von Grundstücken in den Sanierungsgebieten sind ausreichende Haushaltsmittel von der Landesbank Berlin- Grundstücksentwicklungsgesellschaft- (LBB- GEG) vorhanden. Diese Mittel werden im Haushaltsplan unter dem Kapitel 1290, Titel 89331 geführt. Der erforderliche Grundstücksankauf wird diesen Titel bei Ansatz eines Grünflächenpreises von 120 DM/ qm mit ca. 126.480 DM belasten.

Die durch die LBB- GEG erworbenen Grundstücke werden in das Fachvermögen der Bezirke unentgeltlich mit Ausnahme der Grunderwerbsnebenkosten übertragen. Die Grunderwerbsnebenkosten sind von der Sanierungsverwaltungsstelle aus dem Kapitel 4205, Titel 89331 zu begleichen.

Hauptverwaltung, nachgeordnete Behörden

Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr, Abteilung XII C (13)

(1) Hinweis auf unterschiedliche Bearbeitungsstände der TÖB- Unterlagen, hier des schwarz-weißen und des farbigen Planentwurfs bezüglich der Darstellung der Straßenbegrenzungslinie sowie der textlichen Festsetzung;

Abwägung:

Im Zuge der Weiterbearbeitung des B- Planes erfolgte eine Angleichung.
Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie erfolgt durch textliche Festsetzung: Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A,B,C,D,E,A ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(2) Bitte um Begründung der Wahl des Geltungsbereiches ohne Straßenverkehrsflächen;

Abwägung:

Bei der Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V- 11 (Änderungsbeschluss 287/97 vom 11.02.97) und seiner Begrenzung auf die Grundstücke des Lenbachplatzes wurden die an die Grundstücke angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu deren Mitte nicht mehr berücksichtigt. Grundlage hierfür war die Überlegung, dass durch das Bebauungsplanverfahren nur die bereits ausgeübte Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Straßenraum wird hierdurch nicht belastet, wie etwa bei der Festsetzung von Gebäuden, deren Abstandflächen auf öffentliches Straßenland fallen. Des weiteren werden die verkehrlichen Planungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in keiner Weise beeinträchtigt, was durch den Verzicht einer Überplanung von Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplanverfahren unterstrichen werden soll. Der Verzicht auf die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen hat keine Auswirkungen auf den Titel des Bebauungsplanes, so dass kein zusätzlicher Änderungsbeschluss erforderlich ist.

Senatsverwaltung für Finanzen, Abt. IV (14)

Der erforderliche Erwerb der beiden privaten Grundstücke Lenbachstr. 13 sowie Sonntagstr. 33 ist haushaltsrechtlich nicht abgesichert.

Abwägung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-11 liegt im Sanierungsgebiet Traveplatz/ Ostkreuz und entspricht den Zielen der Sanierung.
Für den Erwerb von Grundstücken in den Sanierungsgebieten sind ausreichende Haushaltsmittel von der Landesbank Berlin- Grundstücksentwicklungsgesellschaft- (LBB- GEG) vorhanden. Diese Mittel werden im Haushaltsplan unter dem Kapitel 1290, Titel 89331 geführt. Der erforderliche

Grundstücksankauf wird diesen Titel bei Ansatz eines Grünflächenpreises von 120 DM/ qm mit ca. 126.480 DM belasten.

Die durch die LBB- GEG erworbenen Grundstücke werden in das Fachvermögen der Bezirke unentgeltlich mit Ausnahme der Grunderwerbsnebenkosten übertragen. Die Grunderwerbsnebenkosten sind von der Sanierungsverwaltungsstelle aus dem Kapitel 4205, Titel 89331 zu begleichen.

Sonstige TÖB

Der Polizeipräsident Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt, Straßenverkehrsbehörde (23)

Die Lenbachstraße und die Sonntagstraße sind Bestandteil einer 30 km/h- Zone , so dass es den Kindern möglich ist, die geplante öffentliche Grünfläche sicher zu erreichen. Zur Simplonstraße als 50 km/h Zone ist die geplante Grünfläche baulich abzusichern, um plötzliches Betreten der Fahrbahn zu verhindern.

Abwägung:

Die Maßnahme ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Zur Zeit ist der Spielplatz (Bestand) zur Simplonstraße hin eingezäunt. Dies kann auch bei einer Neugestaltung wieder erfolgen. Über den Zeitpunkt der Neugestaltung können zur Zeit noch keine Angaben gemacht werden.

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

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planungen auf Natur- und Landschaft werden nunmehr auf der Grundlage von § 1a des neuen BauGB beurteilt. Im Zentrum des Interesses steht die Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Durch den Bebauungsplan wird in diesem Fall kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, da durch ihn die bestehenden Grünflächen in ihrem Bestand gesichert werden.

2. Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Grundstücke im unbeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan soll die zulässige Art der Nutzung sowie die Freihaltung der Grundstücke von Bebauung regeln. Er bestimmt somit die rechtliche Qualität der Nutzung und die Bebaubarkeit.

3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Sicherung des Bestandes an öffentlichen Parkanlagen, öffentlichen Spielplätzen sowie an Flächen für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) und somit der Wohnqualität in der näheren Umgebung des Plangebietes geleistet.

IV Verfahren

1. Information über die Aufstellungsabsicht

Mit Schreiben vom 28.04.1992 wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen- Abt. II, für Stadtentwicklung und Umweltschutz- Abt. II und für Verkehr und Betriebe- Abt. III über die Absicht des Bezirksamtes unterrichtet, den Bebauungsplan V- 11 aufzustellen.

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wies mit dem Antwortschreiben vom 15.06.92 auf laufende Verfahren und die Notwendigkeit der Berücksichtigung der Ergebnisse hin.

1.1 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt hat in seiner 3. ordentlichen Sitzung am 14.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes V- 11 für die Grundstücke Lenbachstr. 11- 13A, Simplonstr. 69- 77 und Sonntagstr. 32- 36 (Block 085) beschlossen.

1.2 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain zur Aufstellung des Bebauungsplanes V- 11 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 vom 04.09.1992 auf S. 2733 bekannt gegeben.

1.3 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 149/92 (Vorlage zur Kenntnisnahme) am 21.10.92 über die Einleitung des Verfahrens informiert.

2. Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 5. ordentlichen Sitzung am 30.01.1996 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V- 11 zu ändern und die Grundstücke Simplonstr. 58, 60, 62, Matkovskystraße Flurstück 241 und Revaler Straße Flurstücke 237, 238, 239, 240 in den Geltungsbereich miteinzubeziehen. Der Titel des Bebauungsplanes lautete daraufhin Bebauungsplan für die Grundstücke Lenbachstr. 11- 13A, Sonntagstr. 32- 36, Simplonstr. 58, 60, 62 sowie 69- 77, Matkovskystraße Flurstück 241 und Revaler Straße Flurstücke 237, 238, 239, 240.

2.1 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 97/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) am 14.02.1996 über die Geltungsbereichsänderung informiert.

2.2 Information über den Änderungsbeschluss

Mit Schreiben vom 19.02.1996 wurden die Senatsverwaltungen für Bau-, Wohnungswesen und Verkehr sowie die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie über den Änderungsbeschluss des Bezirksamtes unterrichtet.

2.3 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V- 11 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 10 vom 01.03.1996 auf S. 667 bekannt gegeben.

3. Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 54. ordentlichen Sitzung am 11.02.1997 beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V- 11 erneut zu ändern (Änderungsbeschluss Nr. 287/97). Der Titel des Bebauungsplans lautet nunmehr: Bebauungsplan für die Grundstücke Lenbachstr. 11- 13A, Sonntagstr. 32- 36 sowie Simplonstr. 69- 77 im Bezirk Friedrichshain. Für die Grundstücke Simplonstr. 58, 60, 62, Matkovskystraße Flurstück 241 und Revaler Straße Flurstücke 237, 238, 239, 240 wird das Bebauungsplanverfahren V- 72 weitergeführt.

Bei der Teilung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V- 11 und seiner Begrenzung auf die Grundstücke des Lenbachplatzes wurden die an die Grundstücke angrenzenden Straßenverkehrsflächen bis zu deren Mitte nicht mehr berücksichtigt. Grundlage hierfür war die Überlegung, dass durch das Bebauungsplanverfahren nur die auf dem Lenbachplatz bereits ausgeübte Nutzung planungsrechtlich gesichert werden soll. Der Straßenraum wird hierdurch nicht belastet, wie etwa bei der Festsetzung von Gebäuden, deren Abstandflächen auf öffentliches Straßenland fallen. Des weiteren werden die verkehrlichen Planungen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in keiner Weise beeinträchtigt, was durch den Verzicht einer Überplanung von Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplanverfahren unterstrichen werden soll. Der Verzicht hat keine Auswirkungen auf den Titel des Bebauungsplanes, so dass kein zusätzlicher Änderungsbeschluss erforderlich ist.

3.1. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 906/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) am 11.02.1997 über die Geltungsbereichsänderung informiert.

3.2 Information über den Änderungsbeschluss

Mit Schreiben vom 12.02.97 wurden die Senatsverwaltung für Bau-, Wohnungswesen und Verkehr sowie die Senatserwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie über den Änderungsbeschluss des Bezirksamtes unterrichtet.

3.3 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes V- 11 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 28.02.1997 auf S. 627 bekannt gegeben.

4 Beschluss zum Verzicht auf die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung

Das Bezirksamt hat in seiner 61. ordentlichen Sitzung am 01.04.97 beschlossen, auf die Durchführung der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten (Beschlussvorlage Nr. 326/97). Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 1002/III über den Verzicht auf die Durchführung der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung informiert.

Auf die im Aufstellungsbeschluss Nr. 8/92 vom 14.07.92 beschlossene Durchführung der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung konnte in diesem Verfahren verzichtet werden, da die Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB vorliegen:

§ 3 Abs. 1: Die Bürger sind möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihnen ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn

Satz 2: ein Bebauungsplan aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

Da durch den Bebauungsplan lediglich die bestehende Nutzungsart planungsrechtlich abgesichert werden soll, sind durch diesen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete zu erwarten.

Der Verzicht auf die Durchführung der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung bedeutet zudem keinen Ausschluss der Bürger von der Bauleitplanung, da zum einen über die stattfindenden Erörterungen in der Betroffenenvertretung des Sanierungsgebietes Traveplatz/ Ostkreuz eine Einbeziehung der Anwohner in die Planungen für dieses Gebiet gegeben ist und darüber hinaus weiterhin die Gelegenheit besteht, in dem über einen Monat laufenden Zeitraum der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Anregungen und Bedenken zur Planung vorzubringen, die im weiteren Verlauf des Planungsprozesses berücksichtigt werden.

5 Durchführungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt hat in seiner 61. ordentlichen Sitzung am 01.04.97 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen (Beschlussvorlage Nr. 326/97).

5.1. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 1002/III über den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

5.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 09.04.97 bis zum 21.05.97 statt.

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

6 Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 76. ordentlichen Sitzung am 29.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes V-11 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 417/97).

6.1. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde am 13.08.97 mit der Drucksache Nr. 1212/97 über den Offenlegungsbeschluss informiert.

6.2. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes V- 11 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 08.08.1997 auf S. 2895 bekannt gegeben.

6.3. Veröffentlichung in der Tagespresse

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

- „Berliner Zeitung“
 - „Der Tagesspiegel“
- veröffentlicht.

6.4. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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 von 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 Vereinbarungen auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten. Hiervon wurde Gebrauch gemacht.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch mündliche Äußerungen zu beteiligen, wurde von keinem Besucher genutzt. Von der Möglichkeit, Anregungen und Bedenken auf den vor Ort ausliegenden Formblättern niederzuschreiben, machten 47 Besucher Gebrauch.

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

Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht.

Es wurden insgesamt keine Bedenken gegen die geplanten Festsetzungen geäußert.

Alle Stellungnahmen sprachen sich für die beabsichtigten Planungen aus und brachten zum Teil noch gewichtige Argumente, die in der Begründung zum Bebauungsplan bei der Abwägung der privaten und der öffentlichen Belange berücksichtigt wurden:

Die BürgerInnenbewegung der Lokalen Agenda 21, die die Entwicklung für das nächste Jahrhundert im Kontext sozial und ökologisch vertretbaren Planens und Wirtschaften versteht, setzt sich für den Erhalt des Lenbachplatzes als Grünfläche ein und begründet dies ausführlich anhand der Nachhaltigkeitskriterien der Agenda 21.

Der Lenbachplatz zählt zu den sicher erreichbaren Kinderspielplätzen: Die Lenbachstraße und die Sonntagstraße sind Bestandteil einer 30km/h- Zone, so dass es den Kindern möglich ist, die Grünfläche sicher zu erreichen. Zur Simplonstraße als 50 km/h Zone ist der Öffentliche Spielplatz ein-

gezäunt. Bei der heutzutage bestehenden starken Gefährdung der Kinder durch den Straßenverkehr würde ein Verlust des Platzes doppelt schwer wiegen.

Mit dem Verzicht auf den Erhalt der Parkanlage, des Spiel- sowie des Bolzplatzes aus gegenwärtigen finanziellen Erwägungen wäre langfristig die einzige Chance vertan, in diesem dicht besiedelten Gebiet die Lebensbedingungen vor allem der Kinder und Jugendlichen zumindest zu konsolidieren. Es wäre zu bedenken, dass bei einer Zurückstellung der Spielbedürfnisse von Kindern und Jugendlichen, denen aus aktuellen finanziellen Engpässen heraus Platz im öffentlichen Raum genommen wird, die gesamtgesellschaftlichen Kosten langfristig viel höher ausfallen können und den öffentlichen Haushalt dann unnötigerweise belasten.

Änderungen der geplanten Festsetzungen sind nicht erforderlich.

7 Auswertung der Öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 85. ordentlichen Sitzung am 30.09.1997 die Auswertung der Öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplanentwurf V- 11 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 (Beschlussvorlage Nr. 471/97).

8 Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain hat gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB die Auswertung der Öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan V- 11 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes V- 11 beschlossen (Drucksache 1351/III).

9 Anzeigeverfahren

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung am 08.10.1997 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan V- 11 wurde bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 23.12.1997 erklärte, dass nach erfolgter rechtlicher Überprüfung Einwände gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes bestehen, die insbesondere in der fehlenden Ausweisung des Bolzplatzes und der als unzureichend erklärten Bewältigung der Altlastenproblematik gesehen werden. Nach einer entsprechenden Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ergibt sich jetzt die Notwendigkeit eines erneuten Änderungsbeschlusses sowie einer erneuten öffentlichen Auslegung nach § 3 BauGB. Die Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung kann gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB auf bis zu zwei Wochen verkürzt werden. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor, da die Änderung des Bebauungsplanentwurfs durch den als Fläche für Sport- und Spielanlagen festzusetzenden Bolzplatz sich lediglich auf dessen Flächenausweisung als Fläche für Sport- und Spielanlagen bezieht. Bei der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs war der Bolzplatz innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ in seinem Bestand als Sportplatz dargestellt und der geplante Flächentausch von Bolz- und Spielplatz nur in der Begründung formuliert, nicht aber im Bebauungsplan verortet. Sein Erhalt ist somit kein neues Planungsziel, sondern war in der Begründung zum Bebauungsplan stets ausdrücklich als Planungsziel formuliert. Während der Auslegungsfrist können zu dem Entwurf des Bebauungsplanes Anregungen vorgebracht werden.

In diesem Zusammenhang ist es gerechtfertigt, dass auf die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nur in einer der drei Abonnements-Tageszeitungen hingewiesen wird, hier in der Berliner Zeitung, die in Ost- Berlin die größte Leserschaft hat.

10 Änderungsbeschluss und erneuter Offenlegungsbeschluss

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat mit der Beschlussvorlage Nr. 758/98 in seiner 133 ordentlichen Sitzung am 29.10.98 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes V-11 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt. Gleichzeitig wurde beschlossen, vom Wahlrecht gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gebrauch zu machen, das Bebauungsplanverfahren nach den ab dem 01.01.1998 geltenden Vorschriften des BauGB zu Ende zu führen, und in diesem Zusammenhang den Bebauungsplan gemäß § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen.

Die Änderung umfasst die gesonderte Ausweisung einer Fläche für Sport- und Spielanlagen (Öffentlicher Bolzplatz) innerhalb der als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ festgesetzten Fläche.

10.1. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde am 25.11.98 mit der Drucksache Nr. 2148/III über den Offenlegungsbeschluss informiert.

10.2. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes V- 11 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 59 vom 13.11.1998 auf S. 4449 bekannt gegeben.

10.3. Veröffentlichung in der Tagespresse

Der Hinweis auf die erneute öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Dienstag, dem 17.11.1998 in der „Berliner Zeitung“ veröffentlicht.

10.4. Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.98 über die erneute öffentliche Auslegung informiert.

10.5. Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB

Bei der erneuten öffentlichen Auslegung wurde vom Wahlrecht gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB Gebrauch gemacht. In diesem Zusammenhang erfolgte die erneute öffentliche Auslegung in der Zeit vom 24. November bis einschließlich 07. Dezember 1998, jeweils Montag bis Mittwoch von 8 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8 bis 18 Uhr sowie Freitag von 8 bis 14 Uhr.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange über die Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch mündliche Äußerungen zu beteiligen, wurde von keinem Besucher genutzt. Auch von den Möglichkeiten, Anregungen auf den vor Ort ausliegenden Formblättern niederzuschreiben, bzw. brieflich Stellung zu nehmen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Nur ein Bürger machte von der Möglichkeit zur Information Gebrauch und trug sich in die ausliegende Besucherliste ein.

Von den auf die erneute öffentliche Auslegung hingewiesenen Trägern öffentlicher Belange äußerte sich ein Träger, die BEWAG, in einem Brief grundsätzlich zustimmend.

Änderungen der geplanten Festsetzungen sind somit nicht erforderlich.

11 Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat mit der Beschlussvorlage Nr. 927/99 in seiner 164. ordentlichen Sitzung am 22.06.99 die Auswertung der erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Interessenabwägung, das Ergebnis der Interessenabwägung, den Entwurf des Bebauungsplanes V-11 mit Deckblatt vom 29. Oktober 1998 einschließlich der Planbegründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

12 Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain hat die Vorlage zur Beschlussfassung Nr. 2553/III in ihrer Sitzung am 14.07.99 beschlossen.

13 Erneutes Anzeigeverfahren nach § 4 Abs. 4 AGBauGB

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 26. Juli 1999 erneut bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr angezeigt.

Diese äußerte nach rechtlicher Überprüfung des Bebauungsplans, dass keine Beanstandungen erhoben werden.

Als redaktionelle Änderung auf dem Deckblatt wurde das Nachtragen der Zweckbestimmung „Öffentlicher“ vor Bolzplatz empfohlen. Der Empfehlung wurde entsprochen.

14 Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat mit der Beschlussvorlage Nr. 981/99 in seiner 181. ordentlichen Sitzung am 02.11.99 den Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-11 beschlossen.

15 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain hat den Beschluss in ihrer Drucksache Nr. 4/IV zur Kenntnis genommen.

16 Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans V-11 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 18. November 1999 auf der Seite 587 veröffentlicht.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel V des Gesetzes vom 25. Juni 1998 (GVBl. S. 177, 210)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz- BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I. S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (GVBl. I. S. 1458)

Zehnte Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 (GVBl. S. 472)

VI Haushaltsmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-11 liegt im Sanierungsgebiet Traveplatz/ Ostkreuz und entspricht den Zielen der Sanierung.

Für den Erwerb von Grundstücken in den Sanierungsgebieten sind ausreichende Haushaltsmittel von der Landesbank Berlin- Grundstücksentwicklungsgesellschaft- (LBB- GEG) vorhanden. Diese Mittel werden im Haushaltsplan unter dem Kapitel 1290, Titel 89331 geführt. Der erforderliche Grundstücksankauf wird diesen Titel bei Ansatz eines Grünflächenpreises von 120 DM/ qm mit ca. 126.480 DM belasten.

Die durch die LBB- GEG erworbenen Grundstücke werden in das Fachvermögen der Bezirke unentgeltlich mit Ausnahme der Grunderwerbsnebenkosten übertragen. Die Grunderwerbsnebenkosten sind von der Sanierungsverwaltungsstelle aus dem Kapitel 4205, Titel 89331 zu begleichen.

Weiterhin sind langfristig Mittel in Höhe von ca.346.250 DM für die Neuanlage von Bolz- und Spielplatz sowie ca. 532.150 DM für die Tiefenenttrümmerung erforderlich, die vor Umsetzung der geplanten Maßnahmen entsprechend in den Haushaltsplan eingestellt werden müssen.

Die besondere Bedeutung, die der Bezirk dem Erhalt des Lenbachplatzes in seiner Nutzungsart beimisst, ergibt sich aus dem Beschluss 281/97 des Bezirksamtes Friedrichshain vom 28.01.1997.

Aufgestellt

Berlin, den 25.11.1999

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen