
Stapl B 6 - 6142/V-19

BEGRÜNDUNG

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

BEBAUUNGSPLAN V-19

für die Grundstücke
Jungstraße 27 und Oderstraße 15
im Bezirk Friedrichshain

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Plangebiet	1
2.1	Bestand	1
2.1.1	Lage, Größe, Zuschnitt	1
2.1.2	Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	1
2.1.3	Baulasten	2
2.1.4	Örtliche Gegebenheiten	2
2.1.5	Verkehrliche Erschließung	2
2.1.6	Stadttechnische Erschließung	3
2.1.7	Ökologische Verhältnisse	3
2.2	Planerische Ausgangssituation	3
II	PLANINHALT	5
1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	5
2	Intention des Planes	5
3	Wesentlicher Planinhalt	8
4	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	8
4.1	Geplante Festsetzungen und Begründung	8
4.2	Berücksichtigung der Einzelbelange	8
4.2.1	Belange des Umweltschutzes	8
4.2.2	Belange des Naturschutzes	9
4.2.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung	9
4.2.4	Private Belange	10
4.2.5	Öffentliche Belange	12
4.3	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	13
4.4	Maßnahmen zu Sicherung der Planung	13
4.5	Ergebnisse der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	13
4.6	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	14
4.7	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	21
1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	21
2	Bodenrechtliche Auswirkungen	21
3	Auswirkung auf persönliche Lebensumstände	21

IV	VERFAHREN	23
1	Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes	23
2	Information über den Aufstellungsbeschluß	23
3	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin.....	23
4	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	23
5	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	23
6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	23
7	Öffentliche Auslegung	24
8	Auswertung der öffentlichen Auslegung.....	24
9	Festsetzungsbeschluß der BVV	24
10	Anzeigeverfahren	24
11	Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes.....	25
12	Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt.....	25
V	RECHTSGRUNDLAGEN	26
VI	HAUSHALTSMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN.....	27

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V-19 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ auf den Grundstücken Oderstraße 15/Jungstraße 27 schaffen. Grundlage hierfür ist der Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes Nr. 9/92 aus der 3. ordentlichen Sitzung vom 14.07.1992.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war Teil des ehemaligen Untersuchungsgebietes Traveplatz/Ostkreuz und liegt im unmittelbar angrenzenden Bereich des Sanierungsgebietes Traveplatz/Ostkreuz. Er war somit Teil des „Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms“, das vom Berliner Senat am 21.07.92 beschlossen wurde (Sonderdruck aus dem Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 18.09.1992).

Im Zeitraum Februar bis Juni 1992 erfolgten insgesamt drei schriftliche Anfragen zur Bebaubarkeit des Grundstückes Oderstraße 15. Hintergrund war die Absicht, das Grundstück an bauwillige Käufer zu veräußern. Das Stadtplanungsamt machte daraufhin deutlich, daß das Ziel des Bezirkes der Erhalt der Freifläche und die Nutzung als Spielplatz ist und eine Bebauung daher abgelehnt wird. Eine rechtsverbindliche Bauvoranfrage wurde nicht gestellt.

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 bis zum 31.12.1997 festzusetzen. Der Bebauungsplan V-19 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 die Grundstücke

Jungstraße 27	Flurstück 217	363 m ²
Oderstraße 15	Flurstück 216	556 m ²
Σ		919 m ²

im statistischen Gebiet 116, Block 045 sowie die an die Grundstücke angrenzenden Verkehrsflächen bis zu deren Mitte. Beide Grundstücke werden im Osten bzw. Süden durch Grundstücke mit Wohnbebauung begrenzt.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Die Grundstücke Jungstraße 27 und Oderstraße 15 befinden sich (gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.07.1997) beide im Eigentum privater Eigentümergemeinschaften. Sie liegen zur Zeit brach und sind in einem verwahrlosten Zustand. Klettergerüste sind noch aus der Zeit vorhanden, als die Grundstücke durch eine inzwischen aufgegebene Kindereinrichtung in der Finowstraße als Spielplatz genutzt wurden. Ein entsprechender Nutzungsvertrag wurde zum 31.12.1990 gekündigt. Die Grundstücke sind eingezäunt und derzeit nicht öffentlich zugänglich.

Die Grundstücke werden von einem Baumbestand gefaßt, der der Baumschutzverordnung unterliegt. Bauliche Anlagen sind, bis auf einen zusammengestürzten Schuppen an der Grundstücksgrenze zur Jungstraße 26, nicht vorhanden.

Miet- und Pachtverträge für die angeführten Grundstücke bestehen ebenfalls nicht.

2.1.3 Baulasten.

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

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-19 liegt im Block 045 (statistisches Gebiet 116) im dicht bebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshains, das durch ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielflächen geprägt ist.

Der Block wird begrenzt durch die Jungstraße, die Oderstraße, die Finowstraße und die Weserstraße. Er ist, wie auch die angrenzenden Blöcke, sehr dicht bebaut. Die Bebauung ist bis auf die Ecke Oderstraße/Jungstraße geschlossen und besteht überwiegend aus gründerzeitlichen Wohnhäusern mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus. Die GRZ liegt im Block im Durchschnitt bei 0,7, die GFZ bei 3,3. Die niedrigsten Werte werden auf den Grundstücken Weserstraße 18 und Finowstraße 16 mit 0,6/3,0 (GRZ/GFZ) erreicht, den höchsten Grad der Überbauung weist das Grundstück Finowstraße 19 mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 4,3 auf. Die hohe Baudichte zieht einen sehr geringen Freiflächenanteil im Block nach sich, erkennbar an den sehr kleinen, engen und versiegelten Höfen (allseitig umbaute Lichtschacht- und Schmuckhöfe).

Charakteristisch für die Grundstücke Oderstraße 15/Jungstraße 27 ist das zweiseitige Angrenzen von Brandwänden der umgebenden Bebauung. Die Blockrandlage und die damit direkte Zugänglichkeit der Freifläche gewährleisten den öffentlichen Charakter. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern des Blockes, ist windgeschützt und bedingt durch den alten Baumbestand von hoher Aufenthaltsqualität.

2.1.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV)

Der Bereich wird durch die Straßenbahnlinien 17, 21 und 23 sowie die Buslinie 240 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Die an die Grundstücke angrenzenden Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Die übergeordnete Erschließung erfolgt durch Radialstraßen (Frankfurter Allee und Boxhagener Straße) und Ringstraßen (Neue Bahnhofstraße/ Gürtelstraße).

Übergeordnete verkehrstechnische Maßnahmen wurden z.T. bereits angeordnet bzw. werden in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr geprüft.

Dem Stadtplanungsamt liegen Hinweise vor, daß auch die Jungstraße Ringstraßenfunktion übernommen hat, da Linksabbiegeverbote für Fahrzeuge aus westlicher Richtung an den Kreuzungen Grünberger Straße/Warschauer Straße und Boxhagener Straße/Neue Bahnhofstraße bestehen und die Jungstraße aufgrund ihres breiten Straßenquerschnitts (11 m von Bordsteinkante zu Bordsteinkante mit ca. 7 m effektivem Durchfahrtsraum) für den Durchfahrtsverkehr mit >30 km/h attraktiv ist.

Erforderliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Neugestaltung des ruhenden Verkehrs erfolgen entsprechend ihrer Notwendigkeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

2.1.6 Stadttechnische Erschließung

Es befinden sich sowohl Leitungen der GASAG, der Berliner Wasserbetriebe und der Telekom als auch Kabelanlagen der BEWAG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese liegen jedoch überwiegend im öffentlichen Straßenland und werden von der Planung nicht berührt.

2.1.7 Ökologische Verhältnisse

Die Grundstücke Jungstraße 27 und Oderstraße 15 weisen einen relativ geringen Versiegelungsgrad auf. Große Bereiche sind Ödland oder ehemalige Sandspielflächen. Die einzige bauliche Anlage ist ein baufälliger und zum Teil bereits eingestürzter Schuppen in der südöstlichen Ecke des Grundstückes Jungstraße 27.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP 94)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes Berlin (FNP 94 vom 1. Juli 1994; Amtsblatt S. 1972) für den Bereich Oderstraße, Jungstraße - 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 von 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.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind im Gebiet nicht vorhanden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanentwurfes 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 Bezirkes Friedrichshain ordnet sich in die allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsprogrammes 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.

Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Der Bezirk Friedrichshain wird auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (StEP 2 - öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen -) in sechs räumliche Versorgungsbereiche gegliedert.

Die Grundstücke Jungstraße 27 und Oderstraße 15 liegen im Versorgungsbereich 3, welcher mit der Dringlichkeitsstufe 1 (größte Dringlichkeit für Defizitabbau) ausgewiesen wird. Die Defizite liegen hier zwischen 90 und 100%.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In der vom Bezirksamt Friedrichshain am 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage bestätigten Bereichsentwicklungsplanung (Beschluß-Nr. 148/96) wird der Standort Jungstraße 27/ Oderstraße 15 als Spielplatz bestätigt (Stand September 1995, Fortschreibung Juni 1996).

Vorbereitende Untersuchung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war Teil des ehemaligen Untersuchungsgebietes Traveplatz/Ostkreuz und liegt im unmittelbar angrenzenden Bereich des Sanierungsgebietes Traveplatz/Ostkreuz.

Spielplatzpläne

Für die Bemessung des Bedarfes 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.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen entwickelten Konzepte zu den Grün- und Freiflächen sowie die Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung für diesen Standort verbindlich umgesetzt werden.

2 Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan sollen die bestehenden, zur Zeit nicht genutzten Freiflächen auf den Grundstücken Jungstraße 27/Oderstraße 15 dauerhaft als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden.

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

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 Versorgungsbereiche gegliedert.

Die Grundstücke Jungstraße 27 und Oderstraße 15 liegen 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 zur Bestimmung kleinräumlicher Bedarfsschwerpunkte wiederum in Versorgungseinheiten unterteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-19 liegt in der Versorgungseinheit 2, welche von der Frankfurter Allee, der Warschauer Straße, der Boxhagener Straße und dem Bahngelände im Osten begrenzt wird.

Von den 16 Versorgungseinheiten des Bezirkes, weist diese Versorgungseinheit den drittschlechtesten Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen 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 Naturschutz- 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	(allgemeiner Spielplatz* ¹)
Jessnerstraße 12	266 m ²	(Kleinkinderspielplatz* ²)
Traveplatz	1.223 m ²	(allgemeiner Spielplatz)
Σ	2.104 m ²	

*¹ allgemeiner Spielplatz = sowohl für Kinder unter 6 Jahren als auch für 6-17jährige

*² Kleinkinderspielplatz = für Kinder unter 6 Jahren

II. Planinhalt

Planungen

Es sind an den Standorten

Kreutzigerstraße 2-4	1.505 m ²	(allgemeiner Spielplatz)
Dossestraße 19	576 m ²	(Kleinkinderspielplatz)
Jungstraße 27/Oderstraße 15	919 m ²	(allgemeiner Spielplatz)
Müggelstraße 12a	609 m ²	(Kleinkinderspielplatz)
Jessnerstraße 13	746 m ²	(allgemeiner Spielplatz)
Aufgabe Jessnerstraße 12	-266 m²	
Σ	4.089 m²	

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
Schamweberstraße 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 Berliner Bauordnung (BauOBl) ein Bedarf von 37.576 m² notwendiger privater Spielfläche gegenüber (4 m²/WE). Es ergibt sich somit ein Defizit von 32.761 m² (87,19 %) an privaten Spielflächen 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

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

Eine Doppelnutzung dieser Freiflächen 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 wäre daher erst nach 18.⁰⁰ Uhr und an Wochenenden möglich. 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.

Eine Doppelnutzung der betroffenen Freiflächen wird außerdem 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 bis 18.⁰⁰ Uhr handelt. Der dringende Bedarf an öffentlichen Spielplätzen ist jedoch täglich gegeben, nicht nur an den Wochenenden oder am späten Abend.
12. Grundschule: Eine Öffnung des innenliegenden Schulhofes wäre aufgrund fehlender Spielgeräte 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: Da auf den direkt nebeneinander liegenden Schulhöfen keine Spielangebote bestehen bietet sich eine Öffnung für die Altersgruppe bis 12 Jahre nicht an. Nach einer mittelfristig angestrebten Umgestaltung des Schulhofes wäre über eine Öffnung erneut zu befinden.

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

3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Jungstraße 27 und Oderstraße 15 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 Jungstraße 27 und Oderstraße 15 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

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:

1. „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 Jungstraße 27 und Oderstraße 15 liegen im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie keine Eintragungen vor.

Die Grundstücke waren ursprünglich mit Wohngebäuden bebaut. Die Bebauung wurde während des 2. Weltkriegs zerstört, so daß erfahrungsgemäß von den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen im Boden ausgegangen wird. Zusätzlich wurde die vor dem Krieg vorhandene Bebauung Jungstraße 28/Oderstraße 15 laut Nutzungsrecherche des Umweltamtes von einer Bautischlerei und einer Stellmacherei genutzt, so daß ein konkreter Altlastenverdacht vorliegt. Ist dies der Fall, so muß dem Verdacht vor Festsetzung des Bebauungsplanes nachgegangen werden, um sowohl Art und Grad der Belastung des Bodens als auch die daraus entstehenden Kosten einschätzen zu können. Deshalb wurden vom Stadtplanungsamt Altlastenuntersuchungen in Auftrag gegeben, die durch das Umweltamt fachlich vorbereitet und begleitet wurden. Die durchgeführte Beprobung ergab eine relativ starke Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), jedoch nur bis in eine Tiefe von 0,5 m. Außer der PAK-Kontamination wurde eine punktuelle Belastung mit Blei analysiert, die sich ab 0,5 m vertikal über mindestens 1,5 m erstreckt. Die Konzentration steigt mit der Tiefe deutlich

bis zum Ende der Bohrung an. Die Eluatwerte, die Aufschluß über die Löslichkeit geben, sind sehr niedrig, so daß davon ausgegangen werden kann, daß das Blei in einer wasserunlöslichen Form vorliegt und so keine Gefahr für das Grundwasser bedeutet.

Insgesamt wird vom Umweltamt die Schlußfolgerung gezogen, daß die vorgesehene Planung realisiert werden kann, wenn die belastete Auffüllung entsorgt wird. Aus Sicht des Bodenschutzes ist es ausreichend, wenn die oberen 0,5 m abgetragen werden. Eine Wiederverwertung ist aufgrund der festgestellten PAK- Belastung nicht möglich. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand muß nicht damit gerechnet werden, daß bei der Entsorgung des Bodens aufgrund der chemischen Belastungen (PAK und Blei) erhebliche Zusatzkosten entstehen.

Erfahrungswerte beim Spielplatzneubau in der Wühlischstraße 3 aus dem Jahr 1997 bei dem eine vergleichbare Ausgangssituation vorlag, ergaben einen Kostenaufwand in Höhe von ca. 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 Oderstraße 15/Jungstraße 27 ein Kostenaufwand in Höhe von ca. 130.000 DM. Die für die Altlastensanierung erforderlichen Mittel werden unter Pkt. VII der Begründung „Haushaltsmäßige Auswirkungen“ berücksichtigt.

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. Die Errichtung des Kinderspielplatzes führt zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, da befestigte Flächen (z.B. Wege) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und als halboffene, mindestens jedoch als teilversiegelte Flächen angelegt werden. Der vorhandene Baumbestand wird bei der Spielplatzplanung berücksichtigt.

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. 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 Bedarfes an öffentlicher Spielplatzfläche gilt ein Richtwert von 1,0 m² 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 angemessen ausgestatteter Spielmöglichkeiten 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 Jungstraße 27 und Oderstraße 15 befinden, weist mit nur 14 % (s. Pkt. II. 2 „Intention des Planes“) die dritt-schlechteste Versorgung innerhalb Friedrichshains auf.

Der bereits erhebliche Mangel wird weiter verstärkt, da auf den sehr dicht und homogen bebauten Wohngrundstücken der 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 Bedarfes 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	100 m
zwischen 6 und 12 Jahren	400 m
ab 12 Jahre	1000 m

Die Verteilung der bestehenden Standorte Frankfurter Allee 2-4, Traveplatz und Jessnerstraße 12 auf den westlichen und östlichen Rand der Versorgungseinheit führt zu einem extrem unterversorgten Bereich in deren Mitte. Der Standort Jungstraße 27/Oderstraße 15 stellt eine Minimalversorgung dieses Bereiches sicher und verkürzt die zurückzulegenden Wege erheblich.

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 Jungstraße 27/Oderstraße 15 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.

Das Bauinteresse der Eigentümer, an diesem Standort ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, kann vom Bezirksamt nicht unterstützt werden, da eine Realisierung einer der Richtwertgröße entsprechenden Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen selbst nach Inanspruchnahme aller geeigneten unbebauten Grundstücke nicht einmal zur Hälfte möglich ist.

Eine Möglichkeit, das Defizit zumindest abzubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der Grundstücke Jungstraße 27/Oderstraße 15 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

II. Planinhalt

Im Versorgungsbereich 3/Versorgungseinheit 2 finden sich nur wenige kommunale Grundstücke, die grundsätzlich für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes in Frage kommen.

Die kommunalen Grundstücke Kreuzigerstraße 2 (teilweise) und Jessnerstraße 13 sind für die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen vorgesehen, während auf den Grundstücken Kinzigstraße 25, 27 der Bau einer Jugendfreizeiteinrichtung geplant ist.

Das kommunale Grundstück Jessnerstraße 34 sowie das für Schulzwecke durch die Landesbank Berlin (LBB) erworbene Grundstück Travestraße 1/Jessnerstraße 36 liegen im Sanierungsgebiet „Traveplatz/Ostkreuz“ und sind, wie oben erwähnt, für Schulzwecke vorgesehen.

Andere kommunale Grundstücke zur Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes stehen in dem Gebiet nachweislich nicht zur Verfügung.

Bebaute private Grundstücke kommen für die Anlage öffentlicher Kinderspielplätze nicht in Frage. Sie sind, bis auf wenige Ausnahmen, sehr dicht mit Wohnungs- und Gewerbebauten in geschlossener Bauweise unter Aufnahme der Traufhöhe bebaut.

Die privaten Grundstücke Kinzigstraße 11, 13, 15, Colbestraße 5/7, Scharnweberstraße 39 und 45 sowie Kreuzigerstraße 20 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. 41/91 vom 18.03.1991) 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 die Grundstücke Scharnweberstraße 39 und Kreuzigerstraße 20 wurden bereits Baugenehmigungen 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, ehem. Sero-Annahmestelle) und Gürtelstraße 31 und 36 zu.

Auch auf den Grundstücken Boxhagener Straße 83/83a und Holteistraße 20-22 erscheint die Anlage eines Spielplatzes von der Grundstücksgröße her durchaus möglich. Die Lage an einer vielbefahrenen Straßenkreuzung, an der sich auch zwei Straßenbahnlinien kreuzen, schließt jedoch die Nutzung als Kinderspielplatz aus.

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 ist daher der Wohnungsneubau.

Auch 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 Oderstraße 15/Jungstraße 27 und sind daher für die Anlage von Spielplätzen ungünstiger.

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 aus.

Der Standort Oderstraße 15/Jungstraße 27 liegt mitten in einem extrem unterversorgten Bereich und zeichnet sich durch einen relativ dichten und alten Baum- und Strauchbestand aus, der die Grundstücke zur Straße hin abschirmt. Für die Eignung der Grundstücke spricht auch, daß sie bereits lange Zeit als Spielplatz genutzt wurden und somit als Standort bereits eingeführt sind.

Die privaten Grundstücke in der Versorgungseinheit 2, die ähnlich geeignet und unbebaut sind (Kreutzigerstraße 3,4 und Dossestraße 19) werden ebenfalls für die Errichtung von öffentlichen Spielplätzen vorgesehen. Die entsprechenden Bebauungspläne V-5 und V-55 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.

Die oben dargelegten Gründe für die Ausweisung des Grundstücks als öffentlichen Kinderspielplatz stellen in diesem konkreten Fall Allgemeinbelange dar, die gewichtiger sind als das unter Artikel 14 Grundgesetz stehende Eigentum.

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 lehren kann. 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 wird besonders bei jungen Menschen 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.

Die Tiefenenttrümmerung und der Spielplatzneubau können bei der gegenwärtig angespannten Haushaltslage unter Umständen ein längerfristiges Ziel bleiben. Die grundlegende Voraussetzung dafür jedoch ist der Grundstückskauf, der durch den Bebauungsplan V-19 vorbereitet wird. Mit dem 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 im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.

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

4.4 Maßnahmen zu Sicherung der Planung

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

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

Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 09.01.1995 bis zum 03.02.1995 in den Räumen des Stadtplanungsamtes statt.

Während der Ausstellungsdauer machten vier BürgerInnen von dem Angebot Gebrauch, sich durch eine Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes vertiefend über die Planungsziele des Bebauungsplanes V-19 informieren zu lassen. Es wurden jedoch keinerlei mündliche oder schriftliche Anregungen vorgetragen. Von der Möglichkeit der telefonischen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wurde ebenfalls kein Gebrauch gemacht.

Die Spielplatzkommission nahm die Planungen zur Kenntnis.

Mit Datum vom 24.05.95 erhielt das Stadtplanungsamt ein Schreiben der Nachbarschaftsinitiative Jungstraße, das auf eine Beeinträchtigung der geplanten Spielplatznutzung durch die angespannte Verkehrssituation in der Jungstraße hinweist (vgl. 2.1.5.). Gleichzeitig wurden Vorschläge unterbreitet, wie diese Situation zu entspannen wäre:

Direkte bauliche Sicherheitsmaßnahmen:

- Zebrastreifen
- Ampelanlage
- Gehwegvorsprünge (Gehwegnasen)

Verringerung der Durchfahrtsgeschwindigkeit mittels Fahrbahnverengung:

- Veränderung der bestehenden Parkordnung (z.Zt. nur parallel zur Fahrbahn) hin zu einer versetzten Aufeinanderfolge von Querparkern und Parallelparkzonen unter Fortsetzung der im Straßenabschnitt Schamweberstraße bis Frankfurter Allee bereits begonnenen Baumpflanzung (Beispiel Niederbarnimstraße bzw. Mainzer Straße)
- Aufstellen von Pflanztrögen o.ä. Passierhindernissen

II. Planinhalt

- Einbau von speziellen „Stolperschwellen“

Übergeordnete verkehrstechnische Maßnahmen:

- Aufhebung der o.g. Linksabbiegeverbote (vgl. Pkt. I, 2.1.5 „Verkehrliche Erschließung“)
- Einrichtung einer Ampelanlage zur Überquerung der Boxhagener Straße am Wismarplatz.

Die vorgebrachten Äußerungen führten nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen. Sie verweisen jedoch auf die Notwendigkeit, parallel zum Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorzubereiten, damit der Standort sicher von den Kindern erreicht werden kann. Die Belange des Kindergartens Nido. e.V. sind besonders zu berücksichtigen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung durch die Vorlage zur Kenntnisnahme Nr. 4/95 unterrichtet.

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

Das Bezirksamt hat in seiner 166. ordentlichen Sitzung am 24.10.1995 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. (Beschlusvorlage Nr. 779/95)

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 4/95 über den Beschluß zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Die Beteiligung der Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, fand in der Zeit vom 22.01.1996 bis zum 08.03.1996 statt.

Insgesamt wurden 37 Stellen beteiligt, von denen 29 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.

Von den antwortenden Stellen äußerten 13 keine Hinweise und Bedenken während 16 Stellen Hinweise und Bedenken vorbrachten.

Die vorgebrachten Hinweise und Bedenken führten nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen, die Begründung zum Bebauungsplan wurde jedoch in einigen Punkten ergänzt.

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

Abteilungen des Bezirksamtes Friedrichshain

Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Tiefbauamt

- Der Zugang zum geplanten öffentlichen Spielplatz sollte wegen der hohen Verkehrsbelastung gegenüber der Jungstraße gesichert werden. Es sind zudem Maßnahmen zur Durchsetzung der maximalen Verkehrsgeschwindigkeit von 30 km/h sowie die Erschwerung des Durchgangsverkehrs in der Jungstraße notwendig.

Abwägung:

Die Problematik der Lage an einer Straßenkreuzung wird durchaus gesehen. Es stehen jedoch im Einzugsbereich keine anderen zur Errichtung bzw. Sicherung eines Spielplatzes geeigneten Flächen (Besonnung, öffentliche Zugänglichkeit, Größe etc.) zur Verfügung. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden ausdrücklich begrüßt und als für die Sicherheit der Kinder dringend erforderlich angesehen. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die erforderlichen Maßnahmen zur Durchsetzung der maximalen Verkehrsgeschwindigkeit von 30 km/h sowie zur Erschwerung des Durch-

gangsverkehr erfolgen entsprechend ihrer Notwendigkeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, sie sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Abteilung Bildung, Sport, Kultur und Umwelt - Umweltamt

- Für das Grundstück Jungstraße 27 liegt aufgrund der vorhergehenden Nutzung als Bautischlerei ein Altlastenverdacht vor, die Fläche wurde jedoch nicht in das Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie aufgenommen. Zusätzlich ist mit den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen zu rechnen, Aussagen über eine mögliche Enttrümmerung liegen nicht vor. Derzeit befindet sich das Grundstück in verwahrlostem Zustand. Um die Eignung des Geländes als Spielplatz feststellen zu können, sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Außer dem Altlastenverdacht muß auch mit Immissionsbelastungen durch den Verkehr in der Jungstraße gerechnet werden.

Abwägung:

Vor Festsetzung des Bebauungsplanes sind der geäußerte Altlastenverdacht und die daraus resultierenden Kosten einzuschätzen. Eine ausführliche Abwägung erfolgt unter II 4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“.

- Bei der Gestaltung des Spielplatzes sind wegen des Verkehrs Immissionsschutzmaßnahmen vorzusehen, z.B. durch eine immergrüne Bepflanzung.

Abwägung:

Die Anpflanzung einer grünen Immissionsschutzwand ist, nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens, bei Neugestaltung des Spielplatzes, Aufgabe des Grünflächenamtes. Da es sich um einen öffentlichen Spielplatz, errichtet durch den Bezirk Friedrichshain handelt, wird von der Umsetzung derartiger Maßnahmen ausgegangen. Daher ist eine solche Festsetzung nicht notwendig (im Hinblick auf eine möglichst geringe Regelungsdichte).

- Ist die Errichtung eines Bolzplatzes vorgesehen, ist der Lärmschutz für die Anwohner zu berücksichtigen (Abstandsregelungen, zeitliche Nutzungsbeschränkung, Verwendung schallabsorbierender Werkstoffe für Tore, Umzäunungen etc.).

Abwägung:

Es ist die Errichtung eines allgemeinen Spielplatzes vorgesehen. Die Nutzung als Bolzplatz wird nicht angestrebt. Davon unabhängig sind die erwähnten Lärmschutzmaßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

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. Nach bundesdeutscher Rechtsauffassung ist der Lärm spielender Kinder in Wohngebieten Bestandteil der Wohnnutzung. Der Spielplatz stellt keine Lärmquelle dar, die als unzumutbar deklariert werden kann.

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.

Abteilung Jugend und Familie

- Der Standort liegt an einer relativ verkehrsreichen Straße. Zur Gefahrenverminderung auf dem Weg zum/vom Spielplatz sollten im Geltungsbereich direkte bauliche Sicherheitsmaßnahmen erfolgen (mind. Sicherheitsgeländer oder die Anlage eines Zebra-Streifens). Um die Durchfahrtsgeschwindigkeit zu verringern, sollte der Einbau von "Berliner Kissen" geprüft werden. Um den Kindern die Einsicht in die Verkehrssituation zu ermöglichen, sollte eine Veränderung der Parkordnung erwogen werden bzw.

II. Planinhalt

im Aus- und Eingangsbereich in den Spitzenbesuchszeiten der Spielplätze ein Parkverbot ausgesprochen werden.

Abwägung:

Die Problematik der Lage an einer Straßenkreuzung wird durchaus gesehen. Es stehen jedoch im Einzugsbereich keine anderen zur Errichtung bzw. Sicherung eines Spielplatzes geeigneten Flächen (Besonnung, öffentliche Zugänglichkeit, Größe etc.) zur Verfügung. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden ausdrücklich begrüßt und als für die Sicherheit der Kinder dringend erforderlich angesehen. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die erforderlichen Maßnahmen zur Durchsetzung der maximalen Verkehrsgeschwindigkeit von 30 km/h sowie zur Erschwerung des Durchgangsverkehrs erfolgen entsprechend ihrer Notwendigkeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, sie sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern obliegen den jeweils zuständigen Fachbehörden. Außerdem wird auf die Stellungnahme des Polizeipräsidenten in Berlin - Landespolizeiverwaltungsamt - Straßenverkehrsbehörde verwiesen (siehe Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange).

- Die mit dem Fahrzeugverkehr verbundene Schadstoffemission sollte vor allem durch entsprechende Anpflanzungen (grüne Wände) eingeschränkt werden.

Abwägung:

Die Anpflanzung einer grünen Immissionsschutzwand ist nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens Aufgabe des Grünflächenamtes. Da es sich um einen öffentlichen Spielplatz errichtet durch den Bezirk Friedrichshain handelt, wird von der Umsetzung derartiger Maßnahmen ausgegangen. Daher ist eine solche Festsetzung nicht notwendig (Grundsatz der möglichst geringen Regelungsdichte).

Abteilung Sozial- und Gesundheitsdienste - Gesundheitsamt

- Bei der Neuanlegung oder Umgestaltung der Spielflächen sollte eine dichte, immergrüne Randbepflanzung erfolgen, um den Straßenverkehrslärm und den Eintrag von Autoabgasen möglichst abzumildern.

Abwägung:

Die Anpflanzung einer grünen Immissionsschutzwand ist nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens Aufgabe des Grünflächenamtes. Da es sich um einen öffentlichen Spielplatz errichtet durch den Bezirk Friedrichshain handelt, wird von der Umsetzung derartiger Maßnahmen ausgegangen. Daher ist eine solche Festsetzung nicht notwendig. (Grundsatz der möglichst geringen Regelungsdichte).

- Der Einsatz besonders lärmintensiver Spielgeräte soll unterbleiben.

Abwägung:

Die Auswahl der Spielgeräte ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sondern wird von der zuständigen Fachbehörde in Zusammenarbeit mit dem Grünflächenamt nach Abschluß des Verfahrens durchgeführt.

- Es wird empfohlen, denkbare Schadstoffbelastungen des Bodens durch das Umweltamt abklären zu lassen.

Abwägung:

Das Umweltamt wurde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten. Die geäußerten Hinweise und Bedenken werden in der Begründung unter Punkt II 4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“ berücksichtigt.

Abteilung Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen - Haushaltsamt

- Aufgrund der geringen finanziellen Möglichkeiten ist eine Finanzierung des beabsichtigten Grundstückskaufes nicht sicher. Eine Aufnahme in die Investitionsplanung ist

II. Planinhalt

nur entsprechend der Dringlichkeit im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel möglich. Andere Formen zur Sicherung von Grundstücken sind deshalb erforderlich, z.B. Miete, Pacht etc.

- Abwägung:

Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Anlage einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ auch die notwendige Sicherung der Grundstücke. Bei Fehlen der finanziellen Mittel ist der vorübergehenden Sicherung durch Pacht oder Miete bis zum endgültigen Erwerb der Grundstücke zuzustimmen.

Mit dem Bezirksamtsbeschuß Nr. 281/97 vom 28.01.1997 bekundet das Bezirksamt seinen Willen, 12 Bebauungspläne zur Sicherung von dringend benötigten Gemeinbedarfsstandorten und öffentlichen Grünflächen bis zum 31.12.1997 festzusetzen und somit die erforderlichen Mittel bei Bedarf im Haushalt einzustellen. Der Bebauungsplan V-19 ist Bestandteil dieser Prioritätenliste.

Im Entwurf der Investitionsplanung sind für die Haushaltsjahre 1997 und 2001 858.000 DM für zu finanzierende Grundstückskäufe mit der Planungsabsicht „Öffentlicher Spielplatz“ bzw. „Öffentliche Grünanlage“ unter „kleine“ Baumaßnahmen der Zweckzuweisung Hochbau eingestellt (Kapitel/Titel Einzelplan 59). In der Fortschreibung der Investitionsplanung ist die Umsetzung des Bebauungsplanes gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Hauptverwaltungen, nachgeordnete Behörden u.s.w.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie - Abt. II

- Zusätzlich zur Sektoralplanung BEP Gemeinbedarf/öffentliche Spielplätze wird auch in der Weiterentwicklung der Gesamt-BEP nach dem Stand 1994/95 dieser Spielplatz bestätigt.

- Abwägung:

Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

- Bei Spiel- und Sportflächen sind grundsätzlich die Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagen Lärmschutzverordnung) bzw. die Richtlinien zur Beurteilung von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinien) maßgebend. Durch die Lage des Kinderspielplatzes an zwei angrenzende offene Blockinnenbereiche kann es zu Schallreflektionen kommen, die durch den verhaltensbezogenen Lärm (Rufen, Schreien, absichtliche Geräuscherzeugung) auch bei weiter entfernten Anwohnern zu Belästigungen führen können. Selbst bei vorheriger Zustimmung der unmittelbar betroffenen Eigentümer und Mieter, muß bei späteren Eigentümer- oder Mieterwechseln mit entsprechenden Konflikten gerechnet werden, so daß die Nutzung des Spielplatzes nicht für größere Kinder (Bolzplatz etc.) als geeignet angesehen werden kann.

- Abwägung:

Die 18. BImSchV (Sportanlagen Lärmschutzverordnung) gilt gemäß § 1 Abs. 1 BImSchV nur für Sportanlagen und nicht für Kinderspielplätze. Die Richtlinien zur Beurteilung von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinien) gelten gemäß Nr. 2 Abs. 3 Freizeitlärm-Richtlinien ebenfalls nicht für Spielplätze. Im übrigen wird auf die Begründung, Punkt III.3 „Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände“ verwiesen, wonach den Belangen der Kinder Vorrang gegenüber den Interessen anderer (z.B. Nachbarn, ältere Bürger) gewährt wird.

Es ist die Errichtung eines allgemeinen Spielplatzes vorgesehen. Die Nutzung als Bolzplatz wird nicht angestrebt. Davon unabhängig sind die erwähnten Lärmschutzmaßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

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 Be-

langen der Kinder ist dabei aufgrund der hohen Grünflächen- und Spielplatzdefizite besonderes Gewicht beizumessen. Nach bundesdeutscher Rechtsauffassung ist der Lärm spielender Kinder in Wohngebieten Bestandteil der Wohnnutzung. Der Spielplatz stellt keine Lärmquelle dar, die als unzumutbar deklariert werden kann.

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.

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

4.7 Ergebnisse 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-19 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 von einer Besucherin genutzt. Von der Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vor Ort auf den ausliegenden Formblättern niederzuschreiben, machten 48 Besucher Gebrauch.

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

49 Bürger/Vereine 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. Eine BürgerInnenbewegung stimmte dem Vorhaben ebenfalls zu und bestätigte die Übereinstimmung mit den Zielen der Lokalen Agenda 21. Auch die bezirkliche Spielplatzkommission sprach sich für die Festsetzung des Bebauungsplanes und die Realisierung der Planung aus.

In einer zunächst mündlich geäußerten und später schriftlich bestätigten Stellungnahme wurden Bedenken geäußert.

Da die im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange von ihrer Möglichkeit zur Stellungnahme keinen Gebrauch machten, kann davon ausgegangen werden, daß ihre Belange nicht mehr berührt werden bzw. die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Bedenken nicht mehr bestehen.

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

1. Anregungen eines Bürgers:

Die Bekanntmachung über die ausliegenden Bebauungspläne sollte auch über öffentliche Stellflächen erfolgen, sonst sind alle diejenigen ausgeschlossen, die keine Tageszeitung abonniert haben.

Abwägung:

Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sind Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vor Beginn der Auslegung ortsüblich bekanntzumachen. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgt in Berlin über das Amtsblatt. Darüber hinaus erfolgt die Veröffentlichung im Landespressedienst sowie in der Tagespresse. Diese Veröffentlichung stellt bereits einen zusätzlichen Service dar, um einen breiten Bürgerkreis anzusprechen. Wei-

II. Planinhalt

tere öffentliche Hinweise, wie z. B. die vorgeschlagenen Hinweistafeln in den Wohngebieten würden bei der gegenwärtigen Haushaltslage des Landes Berlin den Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens überschreiten.

2. Bedenken einer der Eigentümerinnen (mündlich und schriftlich vorgetragen):

- (1) Widerspruch gegen die geplante Nutzungsausweisung ihres Grundstückes Jungstraße 27 als Spielplatz; Verkaufsabsichten an Investoren scheitern am Planungsziel Öffentlicher Spielplatz; auf Seiten der Miteigentümerin besteht keine Bereitschaft, die derzeitige Situation (finanzielle und nervliche Belastungen) länger hinzunehmen; ein Kauf durch das Land Berlin nach Festsetzung des Bebauungsplanes zum Grünflächenpreis wird abgelehnt.
- (2) Auf dem Grundstück Jungstraße ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses geplant. Entsprechend der Vorkriegsbauung soll das Haus die Front von ca. 17 m einnehmen und sich in Geschoß- und Traufhöhe an die übrige Umgebung anpassen. Der entstehende Wohnraum ist zur Vermietung vorgesehen.

Als Geschäftsräume soll ein zahntechnisches Labor eingerichtet werden, in dem sich ein Familienangehöriger der Miteigentümerin eine berufliche Existenz als Zahn-technikmeister gründen will und damit auch zusätzliche Arbeitsplätze schaffen würde.

Mit dem Vorhaben kann begonnen werden, sowie die planungstechnischen Voraussetzungen geschaffen worden sind.

Da bekannt ist, daß das Planungsamt andere Ziele verfolgt, wird erneut der seit langem vorgeschlagenen Ausweich auf ein äquivalentes Ersatzgrundstück für das oben erwähnte Vorhaben angesprochen, falls sich die höhere Verwaltungsebene für die Variante des Stadtplanungsamtes entscheiden sollte. In jedem Fall wird eine bessere Berücksichtigung der Interessen der Eigentümer im weiteren Verlauf des Planungsverfahren erwartet als sie bisher stattgefunden hat.

Abwägung:

- (1) Die Festsetzung des Bebauungsplanes ist noch 1997 geplant. Die derzeitige Situation des laufenden Bebauungsplanverfahrens wäre damit beendet. Die Entscheidung über die Höhe der Entschädigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird später geklärt. An der Festsetzung des Bebauungsplanes wird auch für den Fall festgehalten, daß ein Planungsschaden im Sinne der §§ 39 ff BauGB entstehen sollte.
- (2) Durch den Bebauungsplan sollen die bestehenden, zur Zeit nicht genutzten Freiflächen auf den Grundstücken Jungstraße 27/Oderstraße 15 dauerhaft als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden.

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 Versorgungsbereiche gegliedert.

Die Grundstücke Jungstraße 27 und Oderstraße 15 liegen 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 zur Bestimmung kleinräumlicher Bedarfsschwerpunkte wiederum in Versorgungseinheiten unterteilt.

II. Planinhalt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-19 liegt in der Versorgungseinheit 2, welche von der Frankfurter Allee, der Warschauer Straße, der Boxhagener Straße und dem Bahngelände im Osten begrenzt wird.

Von den 16 Versorgungseinheiten des Bezirks, weist diese Versorgungseinheit den drittschlechtesten Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen 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. (siehe Pkt. II 2 und II 4.2.3 der Begründung)

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.

Das Bauinteresse der Eigentümer, an diesem Standort ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, kann vom Bezirksamt nicht unterstützt werden, da eine Realisierung einer der Richtwertgröße entsprechenden Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen selbst nach Inanspruchnahme aller geeigneten unbebauten Grundstücke nicht einmal zur Hälfte möglich ist. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der Tatsache, daß ein Familienangehöriger einer der Eigentümerinnen auf dem Grundstück mit einem zahntechnischen Labor seine berufliche Existenz aufbauen sollte.

Eine Möglichkeit, das Defizit zumindest abzubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der Grundstücke Jungstraße 27/Oderstraße 15 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“. (s.a. Pkt. II 4.2.4 der Begründung)

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

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 (BNatSchG) 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 in diesem Fall kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, da eine an sich nach § 34 BauGB zulässige Blockrandbebauung durch den Bebauungsplan zugunsten einer Freifläche ausgeschlossen wird. Die befestigten Flächen (z.B. Wege) werden 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 dem Planungsgebiet handelte es sich bisher um Grundstücke im unbeplanten Innenbereich.

Die Grundstücke waren bis ca. 1946 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 Auswirkung auf persönliche Lebensumstände

Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden Menschen aus, da er zu einer Verbesserung der Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur, hier Spielplätzen, führt. Außerdem hat die Freihaltung der Ecke Oderstraße/Jungstraße von Bebauung positive Auswirkung auf die Besonnung und Belüftung der angrenzenden Bebauung des Blockes. Trotz dieser positiven Auswirkungen des Bebauungsplanes könnte es auch zu Lärmbelästigung der Anwohner kommen. Bei der Gelegenheit zur Meinungsäußerung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung 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 natürl-

chen 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.

Nach bundesdeutscher Rechtsauffassung 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 Nutzung verbundenen Geräusche sozialadäquat 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 $L_r = 55-58 \text{ dB(A)}$ 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 des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 3. ordentlichen Sitzung am 14.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes V-19 für die Grundstücke Jungstraße 27 und Oderstraße 15 beschlossen. (Beschlußvorlage Nr. 9/92)

2 Information über den Aufstellungsbeschuß

Mit Schreiben vom 21.08.1992 wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen - Abt. II, für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abt. II und für Verkehr und Betriebe - Abt. III über den Aufstellungsbeschuß des Bezirksamtes unterrichtet. Es gingen keine Bedenken zum Bebauungsplan V-19 ein.

3 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes V-19 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 48 vom 04.09.1992 auf Seite 2733 bekannt gegeben.

4 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain von Berlin wurde mit Drucksache Nr. 146/92 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung informiert.

5 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Beschuß zur „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschuß am 14.07.1992 gefaßt.

Der Hinweis auf die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Donnerstag, den 27.12.1994 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

1. „Berliner Zeitung“
2. „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht.

Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.01.1995 bis zum 03.02.1995 montags bis mittwochs von 9.⁰⁰ bis 15.⁰⁰ Uhr, donnerstags von 9.⁰⁰ bis 18.⁰⁰ Uhr und freitags von 9.⁰⁰ 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 nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung durch die Vorlage zur Kenntnisnahme Nr. 4/95 informiert.

6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat in seiner 166. ordentlichen Sitzung am 24.10.1995 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. (Beschlußvorlage Nr. 779/95) Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 4/95 über den Beschuß zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 22.01.1996 bis zum 08.03.1996 statt.

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

7 Öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 76. ordentlichen Sitzung am 29.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes V-19 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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 ortsübliche Bekanntmachung erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 38 vom 08.08.1997 auf Seite 2895.

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. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht.

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

8 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-19 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 (Beschluß-Nr. 473/97).

9 Festsetzungsbeschluß der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain hat gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan V-19 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-19 beschlossen (Drucksache 1354/III)

10 Anzeigeverfahren

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung am 08.10.1997 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan V-19 wurde bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 16.12.1997 erklärte, daß nach erfolgter rechtlicher Überprüfung keine Einwände gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes bestehen.

11 Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner Sitzung am 18. Dezember 1997 beschlossen, den Bebauungsplan V-19 als Rechtsverordnung festzusetzen (Beschluß-Nr. 535/97).

12 Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplanes V-19 wurde am 30. Dezember 1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

V 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)

VI HAUSHALTSMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN

In der Finanzplanung 1997-2001 wurden Haushaltsmittel für den Erwerb von Grundstücken für den Gemeinbedarf bei der Zuweisung 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 hieraus finanziert werden.

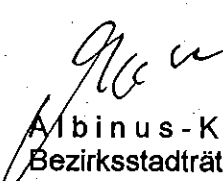
Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind für den Grundstückserwerb der Grundstücke Oderstraße 15 und Jungstraße 27 Mittel in Höhe von ca. 110.300 DM (120 DM/m² Grünflächenpreis) notwendig, die aus der Zweckzuweisung Hochbau beglichen werden sollen.

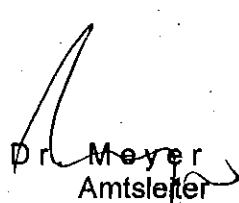
Weiterhin sind Mittel in Höhe von ca. 230.000 DM für den Spielplatzneubau und ca. 130.000 DM für die Tiefenentrümmerung und die Altlastenentsorgung erforderlich, die nach Erwerb der Grundstücke in den Haushaltsplan des Bezirkes eingestellt werden müssen. Die besondere Bedeutung, die der Bezirk der Errichtung dieses Spielplatzes beimißt, ergibt sich aus dem Beschluß 281/97 des Bezirksamtes Friedrichshain vom 28.01.1997.

Aufgestellt:

Berlin, den 17. Dezember 1997

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen


Albinus-Kloss
Bezirksstadträtin für
Bau- und Wohnungswesen


Dr. Meyer
Amtsleiter
Stadtplanung

