
Stapl B 4 - 6142 / V -35

Begründung

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

zum

Bebauungsplan V - 35

für die Grundstücke
Schreinerstraße 48 und 49
im Bezirk Friedrichshain

INHALTSANGABE

- I Planungsgegenstand
 - 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2. Plangebiet
 - 2.1 Bestand
 - 2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt
 - 2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung
 - 2.1.3 Baulasten
 - 2.1.4 Örtliche Gegebenheiten
 - 2.1.5 Verkehrserschließung
 - 2.1.6 Stadttechnische Erschließung
 - 2.1.7 Altlasten
 - 2.1.8 Ökologische Verhältnisse
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation
- II Planinhalt
 - 1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - 2. Intention des Plans
 - 3. Wesentlicher Planinhalt
 - 4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen
 - 4.1 Geplante Festsetzungen und Begründung
 - 4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange
 - 4.2.1 Belange des Umweltschutzes
 - 4.2.2 Belange des Naturschutzes
 - 4.2.3 Belange von Sport Freizeit und Erholung
 - 4.2.4 Private Belange
 - 4.2.5 Öffentliche Belange
 - 4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls
 - 4.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung
 - 4.5 Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange
 - 4.5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - 4.5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.5.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
- III Auswirkungen des Bebauungsplans
 - 1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - 2. Bodenrechtliche Auswirkungen
 - 3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände
- IV Verfahren
 - 1. Aufstellungsbeschluß
 - 2. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
 - 3. Information über den Aufstellungsbeschluß
 - 4. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

5. Erörterung der Sanierungsziele
6. Beschluß zur Bürgerbeteiligung und Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung
7. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
8. Durchführungsbeschluß
9. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
10. Information über den Durchführungsbeschluß
11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
12. Offenlegungsbeschluß
13. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
14. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
15. Auswertung der öffentlichen Auslegung
16. Festsetzungsbeschluß der BVV
17. Anzeigeverfahren
18. Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes
19. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

V Rechtsgrundlagen

VI Haushaltsmäßige Auswirkungen

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V - 35 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" auf den Grundstücken Schreinerstraße 48 und 49 schaffen.

Grundlage dafür ist der Beschluß Nr. 169/93 aus der 49. ordentlichen Sitzung des Bezirksamtes vom 15. Juni 1993.

Der aktuelle Anlaß ergibt sich aus der Bezirksamtsvorlage Nr. 238/92 vom 21. April 1992, mit der sich das Bezirksamt für die förmliche Festlegung des Samariterviertels als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) eingesetzt hat. Ein Ziel des Beschlusses ist die Verbesserung und Erweiterung des Angebotes an öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen sowie an öffentlichen Grünanlagen.

Diese Forderung wurde mit dem Beschluß Nr. 48/92 vom 13.10.1992 zur Sicherung der Grundstücke sowie den Schreiben betreff Bebauungsplanaufstellung des Naturschutz- und Grünflächenamtes vom 4.5.1993 und 1.11.1993 unterstützt.

Für das Grundstück Schreinerstraße 48 wurde gemäß § 144 Baugesetzbuch (BauGB) am 10.08.1993 die sanierungsrechtliche Genehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus beantragt und vom Bezirksamt abgelehnt. Gleichzeitig wurde der Bauvorbescheidsantrag für ein solches Vorhaben gestellt.

Die Grundstücke liegen gemäß der „Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 21. September 1993 (GVBl. Nr. 55 vom 8. Oktober 1993, Seite 403) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Samariterviertel und Sanierungsziel ist, den gesperrten ehemaligen öffentlichen Spielplatz auf dem Grundstück Schreinerstraße 48 unter Einbeziehung der aufgegebenen Kindergartenfreifläche auf dem Grundstück Schreinerstraße 49 wieder zu aktivieren.

Mit 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-35 ist Bestandteil dieser Prioritätenliste.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Grundstücke Schreinerstraße 48 und Schreinerstraße 49 sowie die an die Grundstücke grenzende Straßenverkehrsfläche bis zu deren Mitte.

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-35 liegen im Block 45 im statistischen Gebiet 115.

Der Bereich liegt an der Schreinerstraße und setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen:
 -dem Grundstück Schreinerstraße 48, Flurstück 197 mit einer Fläche von 743 m²,
 -dem Grundstück Schreinerstraße 49, Flurstück 198 mit einer Fläche von 729 m²
 Die Gesamtfläche beträgt somit 1.472 m².

Beide Grundstücke werden nördlich, östlich und westlich von Grundstücken mit Wohnbebauung begrenzt.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich alle Grundstücke in Privatbesitz. Bau-liche Anlagen auf den Grundstücken sind nicht vorhanden. Miet- und Pachtverträge für die angeführten Grundstücke bestehen ebenfalls nicht.

Genutzt wurden diese Flächen bis 1991 als Spielplätze, das Grundstück Schreinerstraße 48 als öffentlicher Spielplatz und das Grundstück Schreinerstraße 49 als Kindergartenspielfläche. Zur Zeit liegen beide Grundstücke brach.

2.1.3 Baulasten

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

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 liegen im Block 045 im dichtbebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshains, das durch ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen gekennzeichnet ist.

Der Block wird durch die Voigtstraße, die Schreinerstraße, die Samariterstraße und die Bänschstraße begrenzt. Er ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Samariterviertel.

Herausragendes Merkmal des Blockes ist seine geometrische Form. Korrespondierend mit dem nördlich gegenüberliegenden Block 041 bilden die abgeschrägten Straßenfronten beider Blöcke den Platzraum für die Samariterkirche. An die Samariterkirche schließt sich eine ursprünglich zweireihige bepflanzte Promenade auf der Bänschstraße an.

Ähnlich der größten Anzahl der Baublöcke ist auch der Block 045 im statistischen Gebiet 115 sehr dicht bebaut. Die GFZ liegt durchschnittlich bei 2,35, der niedrigste Wert wird auf dem Grundstück Bänschstraße 64 mit 2,25, der höchste auf dem Eckgrundstück Samariterstraße 14/Bänschstraße 58 mit 4,19 erreicht. Die Bebauung der Grundstücke Voigtstraße 34/ Schreinerstraße 43, Schreinerstraße 45, 46, 48 und 49 ist im Krieg zerstört worden. Im Gegensatz zum Grundstück Bänschstraße 64 wurde auf ihnen jedoch nicht wieder neu gebaut. Ihre Nutzungen reichen von ehemaligem Kita-Spielplatz z.Z. Brache (Schreinerstraße 49), öffentlicher Spielplatz z.Z. Brache (Schreinerstraße 48), vom Spielwagen e.V. temporär genutzter Spielplatz (Schreinerstraße 45-46) bis zur ehemaligen öffentlichen Freifläche, z.Z. Brache (Voigtstraße 34/ Schreinerstraße 43).

Vor allem die nördlich gelegenen Gebäude profitieren von den Baulücken. Die Wohnungen werden ausreichend besonnt und belüftet, Grünpflanzen und Spontanvegetation sorgen für ein besseres Kleinklima. Charakteristisch für beide Flächen Schreinerstraße 45, 46 und Schreinerstraße 48, 49 ist ihre zwei- bzw. zweieinhalbseitige Umgrenzung mit Brandwänden in Ost-Westrichtung (Schreinerstraße 47 und 44 sowie 47 und 50). Die Schreinerstraße 48, 49 grenzt

darüber hinaus unmittelbar an die Hofflächen der Bänschstraße, so daß für die Hälfte des Blockes günstige Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse vorliegen. Unterstützt werden diese Bedingungen durch die Öffnung des Blockes in Nord-Südrichtung und ein nach Süden abfallendes Höhenrelief.

Die Altbaubsubstanz des Blockes ist typisch für die Gründerzeitgebäude im Samariterviertel. Bestimmendes Nutzungsmerkmal des gesamten Blockes war und ist heute noch das Wohnen.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Bereich wird durch die Straßenbahnlinie 21 und U-Bahnlinie 5 verkehrlich erschlossen.

Individualverkehr:

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke und der angrenzenden Grundstücke ist gesichert. Die Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

2.1.6 Stadttechnische Erschließung

Entlang der Schreinerstraße verläuft eine Hauptversorgungsleitung der Fernwärme. Im Gehwegbereich entlang der Schreinerstraße befinden sich ein 1-kV-Kabel sowie eine Niederdruckgasleitung, die außer Betrieb genommen werden soll. Fernmeldeanlagen der TELEKOM sind im Planbereich ebenfalls vorhanden.

Öffentliche Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen befinden sich nicht auf der Fläche des geplanten öffentlichen Spielplatzes. Im Straßenland sind jedoch Leitungen vorhanden, so daß eine Anbindung und Versorgung des Spielplatzes möglich ist.

Die Leitungen befinden sich im öffentlichen Straßenraum und werden von der Planung nicht berührt.

2.1.7 Altlasten

Im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sind die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 nicht enthalten.

2.1.8 Ökologische Verhältnisse

Die Vegetation besteht hauptsächlich aus ca. 40jährigem Pappelbestand, der in der Bauflucht ausgerichtet ist.

Das Rahmengrün setzt sich vornehmlich aus Philadelphus (Falscher Jasmin), Cornus (Hartriegel), Deutzia (Deutzie) und Symphoricarpos (Schneebeere) zusammen.

Da beide Flächen weitgehend unversiegelt sind, konnte sich zusätzlich flächige Spontanvegetation entwickeln.

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan (FNP 94)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP 94 vom 1. Juli 1994; Amtsblatt S. 1972) für den Bereich Schreinerstraße- Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ über 1,5 - werden dahingehend umgesetzt, daß die vorhandene Wohnfunktion durch den Abbau des Versorgungsdefizites an öffentlichen Kinderspielplätzen (kleinteilige Grünfläche unter 3 ha) stabilisiert bzw. weiterentwickelt wird. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen auf der Ebene des FNP ist die soziale Infrastruktur auf der nachfolgenden Ebene (der Bebauungsplanebene) 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.

2.2.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) 2

In der (StEP) 2 - öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen - wird der Versorgungsbereich 2 (Versorgung mit Kinderspielplätzen) im Bezirk Friedrichshain mit der Dringlichkeitsstufe 2 ausgewiesen. Die Versorgungsdefizite liegen hier zwischen 75 % und 90 %. Die Versorgungseinheit 4, in der sich das Sanierungsgebiet Samariterviertel befindet, wird mit den Dringlichkeitsstufen 1 oder 2 ausgewiesen. Dringlichkeitsstufe 1 markiert Gebiete, in dem ein sehr hoher Mangel sowohl an öffentlichen als auch an privaten Spielflächen besteht. Dies sind, wie das Samariterviertel, vorwiegend Bereiche mit dichtem Altbaubestand und gründerzeitlichen Stadtstrukturen.

2.2.3 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 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“ entspricht den grundsätzlichen Zielen des Landschaftsprogrammes.

2.2.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung für Friedrichshain wurde vom Bezirksamt am 30.07.1996 mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 148/96 als Arbeitsgrundlage bestätigt. In der Bestandsanalyse der BEP (Stand September 1995) zur Spielplatzversorgung wurden für die Versorgungseinheit 4 Versorgungsdefizite zwischen 75% und 90% an öffentlicher Spielfläche ermittelt. Die dichte Blockbebauung erzeugt in der Regel ein Defizit von 90%-100% im privaten Bereich. Der Ver-

besserung der Spielplatzversorgung wird die Dringlichkeitsstufe 1 (sehr hohe Dringlichkeit) zugeordnet.

Die Grundstücke Schreinerstraße 48, 49 sind im Maßnahmenkonzept als Spielplatzneubau ausgewiesen.

~~Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm liegt seit dem 29. Juli 1994 vor (Amtsblatt S. 2331).~~

2.2.5 Spielplatzentwicklungsplan (SpEP)

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

Der Spielplatzplan wird vom Bezirk auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplans (StEP) 2 und des Spielplatzentwicklungsplans erarbeitet.

Der Spielplatz auf den Grundstücken Schreinerstraße 48, 49 war Bestandteil des Spielplatzentwicklungsplans. Er wird ebenfalls Bestandteil des bezirklichen Spielplatzplans sein.

2.2.6 Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Die Grundstücke liegen gemäß der „Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 21. September 1993 (GVBl. Nr. 55 vom 8. Oktober 1993, Seite 403) im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Samariterviertel.

Im Erneuerungskonzept zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Samariterviertel sind die Grundstücke Schreinerstraße 48 und Schreinerstraße 49 als Grünfläche - öffentlicher Spielplatz - ausgewiesen.

2.2.7 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind im Gebiet nicht vorhanden.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 66. Sitzung am 21. April 1992 beschlossen, sich beim Senat für die förmliche Festlegung des Samariterviertels als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB einzusetzen. Im Beschluß Nr. 238/92 unter Absatz II 4.1. wird als Zielsetzung die Verbesserung und Erweiterung des Angebotes an öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen sowie an Grünanlagen formuliert.

Von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Treuhänderischer Sanierungsträger Berlins beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsbereich Friedrichshain-Schreinerstraße durchzuführen.

Die Ergebnisse wurden im September 1991 vorgelegt. Im Neuordnungskonzept werden die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen.

Vertiefende Untersuchungen für den Block 045 im Samariterviertel wurden vom Bezirksamt in Auftrag gegeben. Der Auftragnehmer STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, konkre-

tisierte die Neuordnungsziele für diesen Standort in einem Blockentwicklungskonzept. Das Ergebnis wurde im Dezember 1992 vorgelegt.

In Vorbereitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde im Dezember 1993 das Büro Klein, Poos und Haberkorn, Garten und Landschaftsplanung vom Bezirk beauftragt, einen Vorentwurf zur Neugestaltung und Neuanlage des öffentlichen Spielplatzes Schreinerstraße 48 und 49 zu erarbeiten.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden Untersuchungen zur Bereichsentwicklungsplanung in Auftrag gegeben.

Das Büro Enzmann, Ettel, Kirschning legte das Ergebnis, das den Spielplatz auf dem Grundstück Schreinerstraße 48 als Bestand und auf dem Grundstück Schreinerstraße 49 als Planung ausweist, im Dezember 1993 vor.

2. Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplans V-35 ist, die Grundstücke Schreinerstraße 48 und Schreinerstraße 49 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" planungsrechtlich zu sichern und festzusetzen.

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

Der Senat hat in seiner "Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten" verfügt, daß auf den Grundstücken Schreinerstraße 48, 49 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" einzuordnen ist.

Um die Sanierungsziele zu sichern und umzusetzen ist es notwendig, die rechtlichen Möglichkeiten der planungs-, bauordnungs-, wohnungsaufsichts- und vermögensrechtlichen Instrumente auszuschöpfen. Öffentliche Standorte sind durch Planungsrecht (Bebauungspläne) und den erforderlichen Grunderwerb frühzeitig zu sichern.

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

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

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

Gerade im Bezirk Friedrichshain herrscht ein ausgesprochen großes Defizit an Spielplätzen und Grünflächen. Statt der gesetzlich geforderten 1 m² NettoSpielplatzfläche pro Einwohner stehen nur 0,51~~0,46~~ m² zur Verfügung. Gemäß Richtwert besteht ein Defizit von 54 %, das entspricht einem Flächenbedarf von 5,7 ha.~~Der Versorgungsgrad liegt bei 50,6 %. Es fehlen im Bezirk 5,2 ha (52081 m²).~~

Der Bezirk Friedrichshain wird auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Verkehr~~Technologie~~ in sechs räumliche Versorgungsbereiche gegliedert.

Die Versorgungsbereiche 1-4 sind zur Bestimmung kleinräumlicher Bedarfsschwerpunkte in wiederum mehrere Versorgungseinheiten unterteilt. In den Versorgungsbereichen 5 und 6 erfolgte keine Unterteilung.

Die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 liegen im Versorgungsbereich 2, begrenzt durch Thaerstraße, Hausburgstraße, Eldenaer Straße, Bahngelände, Frankfurter Allee, Löwestraße, Richard-Sorge-Straße und Landsberger Allee. Der Versorgungsgrad im Versorgungsbereich 2 liegt zwischen 0,08 m² pro Einwohner in der Versorgungseinheit 4 und 1,28 m² pro Einwohner in der Versorgungseinheit 3 bei 0,33. Unter Anrechnung aller nachfolgend aufgeführten Spielplätze mit einer Nettospielfläche von 12.773 m² beträgt das Defizit in diesem Versorgungsbereich noch 16.202 ~~20.304~~ m². Bei 28.975 Einwohnern (Stand 31.12.1995) entspricht das einem Versorgungsgrad von 44,08 %.

Vorhandene öffentliche Spielplätze im Versorgungsbereich 2:

Standort	Nettospielfläche	Bruttospielfläche
Petersburger Platz; allgemeiner Spielplatz	980 m ²	2.080 m ²
Karl-Marx-Allee 141 - 143; allgemeiner und Ballspielplatz	1.145 m ²	2.004 m ²
Hausburgstraße 3 / 4; allgemeiner Spielplatz	1.230 m ²	2.384 m ²
Forckenbeckplatz; allgemeiner Spielplatz	4.381 m ²	5.900 m ²
Abenteuerspielplatz Forckenbeckplatz	1.730 m ²	1.730 m ²
Plansche Forckenbeckplatz; zeitweise nutzbarer Spielplatz	858 m ²	858 m ²
Liebigstraße; allgemeiner Spielplatz	1.615 m ²	1.980 m ²
Voigtstraße 17, 16 (teilweise); allgemeiner Spielplatz (im Sanierungsgebiet, z.T. privat)	595 m ²	747 m ²
Schleidenplatz; allgemeiner Spielplatz (im Sanierungsgebiet)	239 m ²	791 m ²
Schreinerstraße 48; allgemeiner Spielplatz (im Sanierungsgebiet, gesperrt und privat)	0 m ²	743 924 m ²

Von den hier aufgeführten öffentlichen Spielplätzen sind die Eigentumsverhältnisse für das Teilgrundstück Voigtstraße 16 ungeklärt. Zur Sicherung dieses Standortes wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Spielplatz Schreinerstraße 48 soll zusammen mit dem ehemaligen Kitaspielplatz Schreinerstraße 49 über diesen Bebauungsplan gesichert werden, da sich beide Grundstücke in Privatbesitz befinden. Der allgemeine Spielplatz auf dem Petersburger Platz sowie der allgemeine Spielplatz auf dem Grundstück Karl-Marx-Allee 141 - 143 sind durch die breite und stark befahrene Petersburger Straße, die eine Barriere darstellt, nicht für die Kinder des größeren östlichen Teils des Versorgungsbereiches und damit speziell für die Kinder des Sanierungsgebietes Samariterviertel nicht nutzbar. Außerdem liegen die Spielplätze Karl-Marx-Allee 141-143 und Hausburgstraße 3 / 4 sowie der Spielplatz auf dem Petersburger Platz, wegen des zu langen Fußweges (>500 m) nicht im Einzugsbereich.

Der o.g. Versorgungsbereich 2 wird in jeweils vier Versorgungseinheiten unterteilt.

Das Sanierungsgebiet Samariterviertel liegt überwiegend innerhalb der Versorgungseinheit 4, die durch die Frankfurter Allee, die Proskauer Straße, die Eldenaer Straße und das Bahngelände begrenzt ist. In diesem Bereich befinden sich zwei nutzbare öffentliche Spielplätze mit einer Gesamtnettospelfläche von 834,00 m², die Voigtstraße 17, 16 (teilweise) und der Schleidenplatz, wobei die Teilfläche des Grundstücks Voigtstraße 16, wie erwähnt, noch planungsrechtlich zu sichern ist.

In der gesamten Versorgungseinheit 4 leben 9.823 Einwohner (Stand: 31.12.1995). Dem Bedarf von 9.823 m² öffentlicher Spielplatzfläche (Nettofläche) stehen nur 834 m² gegenüber. Das entspricht einem Versorgungsgrad von 8,49 %. Um das Defizit von ca. 92 % abzubauen müßten 8.989 m² Nettospelfläche (ohne Rahmengrün) bereitgestellt werden.

Im Sanierungsgebiet Samariterviertel, in dem sich die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 befinden, leben 6.825 ~~7.085~~ Einwohner (Stand 31.12.1995). Gemessen am Richtwert ist in diesem Gebiet ein Nettospielflächendefizit von 6.158 m² zu verzeichnen. Der Versorgungsgrad liegt mit 834 m² Nettospielfläche bei 12,22~~11,77~~ %.

Der erhebliche Spielplatzmangel in der Versorgungseinheit 4 und damit auch der im Samariterviertel, wird weiter verstärkt, da auf bebauten, teilweise bis zu 90 % versiegelten Wohngrundstücken nur in unzureichender Anzahl private Spielplätze zur Verfügung stehen.

Die privaten Spielplätze in der Versorgungseinheit 4 des Versorgungsbereiches 2 beschränken sich auf nachfolgend aufgeführte:

Standort	Größe
Schreinerstraße 63, 64 / Proskauer Straße 14-17	40 m ²
Rigaer Straße 28, 29 A-F	271 m ²
Voigtstraße 23, 24	540 m ²
Bänschstraße 81	20 m ²
Voigtstraße 13	100 m ²
Voigtstraße 14	165 m ²
Rigaer Straße 42, 42 A / Voigtstraße 39	122 m ²
Schreinerstraße 30	50 m ²
Rigaer Straße 57	54 m ²
Rigaer Straße 45, 46	375 m ²
Frankfurter Allee 85/87	286 m ²
Summe	2.023 m ²

Bei ca. 7.360 Wohneinheiten (Stand 30.09.1995) müßte der Anteil an privater Spielfläche 29.440 m² betragen. Der Bestand liegt aber nur bei 2.023 m², so daß noch ein Defizit von 27.417 m², also 93,12 % zu verzeichnen ist.

Im Kinderspielplatzgesetz § 4 Abs. 2 ist die Verpflichtung zum Ausgleich privater Mangelsituationen durch die Schaffung zusätzlicher öffentlicher Spielangebote festgelegt.

Dieser Verpflichtung soll mit dem Erhalt der vorhandenen bzw. dem Neubau von fünf weiteren öffentlichen Spielplätzen Rechnung getragen werden.

Bezirkliches Ziel ist, die Versorgungseinheit 4 und damit auch das Sanierungsgebiet Samariterviertel langfristig mit folgenden öffentlichen Spielplätzen auszustatten:

Standort	Nettospielfläche	Bruttospielfläche
<u>Schreinerstraße 45, 46</u> ; z.T. und z.Z. privat	992 m ²	992 m ²
<u>Schreinerstraße 48, 49</u> ; z.Z. privat	1.472 m ²	1.472 m ²
Eldenaer Straße 22, Samariterstraße 21; Land Berlin	792 m ²	792 m ²
Schreinerstraße 25, 26; z.Z. privat	1.564 m ²	1.564 m ²
Schleidenplatz; Bestand, Land Berlin	239 m ²	791 m ²
Bänschstraße 86; Land Berlin	744 m ²	744 m ²
<u>Voigtstraße 17</u> , 16 (teilweise); Bestand, z.T. Land Berlin z.T. noch privat	595 m ²	747 m ²

Sollte sich diese angestrebte Spielplatzplanung umsetzen lassen, würde das Samariterviertel über eine Gesamtnettospielfläche von 6.206 m² verfügen. Das verbleibende Defizit könnte bis auf 619 m² erheblich reduziert werden.

Jedoch würde in der gesamten Versorgungseinheit 4, in der keine weiteren Spielplätze aufgrund fehlender geeigneter Grundstücke geschaffen werden können, allerdings noch ein Defizit von 3.617 m² verbleiben.

Die Kinderspielplätze im Samariterviertel sollen den Altersgruppen zwischen 0-17 Jahren gerecht werden, wobei keiner die geforderte Größe von 2000 m² und mehr aufweist.

Laut Kinderspielplatzgesetz (Fassung vom 20. Juni 1995) können auf den Bedarf an öffentlichen Spielplätzen geeignete Flächen von öffentlichen Einrichtungen, insbesondere Grünanlagen und Schulen, nach Maßgabe der §§ 3 und 4 Abs. 3 angerechnet werden, soweit es die Grundstückssituation zuläßt und der Betrieb nicht gestört wird.

Als öffentliche Einrichtungen im Sanierungsgebiet Samariterviertel sind nur Kindertagesstätten und Schulen aufzuführen, öffentliche Grünanlagen sind bis auf den kleinen Schleidenplatz, auf dem sich bereits ein öffentlicher Spielplatz befindet, keine vorhanden.

Die Schulstandorte beschränken sich auf das 3. Gymnasium Rigaer Straße, die 6. Grundschule Pettenkoferstraße und die 5. Grundschule Liebigstraße. Die Schulen selbst haben bereits einen zu geringen Freiflächenanteil.

Die beiden Grundschulen werden als Ganztagschulen geführt, so daß die Schulhöfe bis auf die Wochenenden und auf die Feiertage erst ab ca. 18.00 Uhr zur Verfügung stehen könnten. Aufgrund des Hortbetriebes sind die Schulfreiflächen grundsätzlich nur an den Werktagen von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr zugänglich und somit für die Kindern der umliegenden Wohngebiete nutzbar.

Von seiten der Schulverwaltung bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen eine Öffnung bzw. Doppelnutzung der Schulhöfe, vorausgesetzt, eine Betreuung der Fläche ist vor Ort geregelt. Eine Betreuung nach dem Hortbetrieb konnte bisher noch an keinem Standort durchgesetzt werden.

Der Schulhof des Gymnasiums ist den Bedürfnissen älterer Schüler angepaßt (Feuchtbiotop, Kommunikationsbereiche, Holzplastiken). Aufgrund der gering bemessenen Freifläche besteht keine Möglichkeit, zusätzlich Spielgeräte aufzustellen.

Die Anforderungen an Beschaffenheit und Ausstattung von Spielplätzen können außerdem zu- nicht erfüllt werden, denn Spielplätze sollen mit einem vielseitigen, möglichst ganzjährig nutzbaren Spielangebot angelegt werden und zu jeder Tages- und Jahreszeit nutzbar sein. Das Angebot soll möglichst auch den verschiedenen Altersgruppen gerecht werden. Außerdem sind die Bedürfnisse behinderter Kinder zu berücksichtigen.

Ein ähnliches Resümee ist bei der Betrachtung der Kitafreiflächen zu ziehen. Im Sanierungsgebiet gibt es derzeit drei Kindertagesstätten.

Die Kindertagesstätte (Erdgeschoßkita) in der Schreinerstraße 32 wird von einem freien Träger betrieben. Sie besitzt selbst keine Freifläche. Die kirchliche Kindereinrichtung in der Samariterstraße 27 (Erdgeschoßkita), kann ebenfalls keine Freifläche auf dem Grundstück nutzen. Ihr wurde der kleine Spielplatz hinter der Samariterkirche zur Verfügung gestellt. Eine Doppelnutzung dieser Fläche wäre, wenn von der Kirche befürwortet, hier auch erst ab 18.00 Uhr möglich.

Eine weitere Kindertagesstätte mit 223 Plätzen befindet sich in der Bänschstraße 76 / 86.

Nach Aussagen der Abteilung Jugend und Familie ist eine Doppelnutzung von Kitafreiflächen nicht gestattet. Ausnahmeregelungen, z.B. in Innenhöfen von Wohnblöcken, bedürfen einer ausdrücklichen Genehmigung der Kitaaufsicht.

Die gegenwärtigen Erfahrungen im Bereich der öffentlichen Kindereinrichtungen zeigen, daß es notwendig ist, die Freiflächen vor jeder Nutzung auf ihren hygienischen Zustand und auf ihre Betriebs- und Verkehrssicherheit hin zu prüfen.

Bei einer stärkeren Frequentierung der Flächen ist davon auszugehen, daß dieser Aufwand erheblich steigt und der Kitabetrieb gestört wird. Des weiteren werden viele Freiflächen nur

durch das überdurchschnittliche Engagement der Mitarbeiter und Eltern gepflegt, erhalten und qualitativ aufgewertet.

Eine Öffnung der Kitaspielflächen käme außerdem erst nach 18.00 Uhr und höchstens in den Sommermonaten sowie an den Wochenenden in Frage, da die Freiflächen während der normalen Öffnungszeiten für die pädagogische Arbeit mit den der Einrichtung anvertrauten Kindern benötigt wird.

Da die Kindertagesstätte in der Bänschstraße z.Z. einen größeren Freiflächenbestand als rechnerisch notwendig aufweist ist geplant, das Grundstück Bänschstraße 86 von der Kitafreifläche abzutrennen und als öffentlichen Spielplatz herzurichten und zu nutzen. Sollte sich in den kommenden Jahren Erweiterungsbedarf für die Kindertagesstätte ergeben, so muß diese vorübergehende Maßnahme zurückgenommen werden.

~~Die Spielfläche dieser Kita von 2.100 m² könnte der Allgemeinheit ebenso wie die Schulhöfe erst ab 18.00 Uhr bzw. an den Sonn- und Feiertagen zur Verfügung stehen.~~

~~Auf den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 und 27 (teilweise) ist ein Kindertagesstättenneubau als Ersatz für die zu schließenden Etagenkitas geplant. Die Freifläche mit einer Größe zwischen 800 m² und 1.000 m² (einschließlich Versorgungs- Erschließung- und sonstigen Anlagen sowie Rahmengrün) wäre genau wie die anderen Flächen der o.g. öffentlichen Einrichtungen nur beschränkt nutzbar.~~ Eine eventuelle Doppelnutzung dieser Kita freiflächen- und der Schulfreiflächen wäre bei dem enormen Defizit an privaten und öffentlichen Spielplätzen auch nur ein sehr geringer und zusätzlicher Beitrag, der zu keiner entschiedenen Verbesserung der grundsätzlich mangelhaften Situation führen kann. Bei der Berechnung des Versorgungsgrades konnten diese Flächen aufgrund der genannten Nutzungsbeschränkungen allerdings nicht berücksichtigt werden.

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 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 Schreinerstraße 48 und 49 - 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 im Bereich Schreinerstraße 48 und 49 fest.

-Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen historischen Straßenbegrenzungen, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen. So ist die Straßenbegrenzungslinie die Grenzlinie zwischen Straßenverkehrsfläche und 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 Schreinerstraße 48 und 49 liegt im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie keine Eintragung vor. Die vor dem Krieg vorhandenen Gebäude wurden auch nicht durch umweltrelevante Gewerbe genutzt.

Die Wohnhäuser Schreinerstraße 48 und 49 wurden infolge des Krieges zerstört, so daß erfahrungsgemäß von den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen im Boden ausgegangen wird.

Da es sich bei dem Spielplatzneubau um ein öffentliches Bauvorhaben handelt und bereits Setzungserscheinungen infolge von eingebrochenen Kelleranlagen auftraten, wird eine Tiefenentrümmerung durchgeführt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß Bedenken gegen die angestrebte Nutzung nicht bestehen.

Erfahrungswerte beim Spielplatzneubau in der Wühlischstraße 3 (1997), bei dem eine ähnliche Ausgangssituation vorlag, ergaben einen Kostenaufwand von ca. 290 DM/m² bzw. ca. 140 DM/m³. Enthalten sind darin 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 0,20 m unter OK- Gelände.

Entsprechend dem zugrundegelegten Vergleichswert ergibt sich damit für die Grundstücke Schreinerstraße 48, 49 ein Kostenaufwand in Höhe von rund 427 TDM.

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 und als halboffene, mindestens jedoch als teilversiegelte Flächen angelegt werden. Der vorhandene Baumbestand wird bei der Spielplatzplanung berücksichtigt und ergänzt.

4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Spielplätze sind spezielle Einrichtungen für Kinder, die altersabhängig in fußläufigen Entfernungen 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 vielseitig 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 nutzbarer Fläche je Einwohner. Das Verlangen nach Herstellung von Kinderspielplätzen dient nicht nur der Gefahrenabwehr im engen polizeilichen und ordnungsrechtlichen Sinn. Vielmehr wird ein Mindeststandard auch zur Abwehr sozialer Mißstände aufgestellt, der auf der gesicherten sozialpädagogischen und sozialmedizinischen Erkenntnis beruht, so 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. Noch erheblich geringer ist der Versorgungsgrad im Sanierungsgebiet Samariterviertel. Dem Bedarf von 6.825 m² steht z.Z. nur ein Angebot von 834,00 m² gegenüber. Nennenswerte Spielplatzanlagen, besonders auf den privaten Grün- und Freiflächen, gibt es im Sanierungsgebiet nicht. Das Gebiet ist als "ökologisches Notstandsgebiet" einzuschätzen.

Da aufgrund der engen Höfe der vorhandenen Bebauung auch in Zukunft nur ein sehr geringer Teil des Bedarfes in Form privater Grün- und Freiflächen abgedeckt werden kann, müssen Flächen als öffentliche Grünflächen und Spielplätze gewonnen werden. Die angestrebte optimale flächendeckende Verteilung, so daß der Einzugsbereich der Spielplätze nicht - wie zur Zeit - teilweise den Radius von 500 Metern wesentlich übersteigt, ist in dieser Versorgungseinheit nicht zu realisieren.

Aufgrund der Eignung der Grundstücke konzentrieren sich die Spielplätze in der Schreinerstraße.

Bei dem geplanten Neubau der Kinderspielplätze soll den speziellen Ansprüchen der Kinder bzw. Jugendlichen an ihre Spielumwelt Rechnung getragen werden.

In der Schreinerstraße 48, 49 wird ein Spielplatz für Kleinstkinder bis zu 4 Jahren und Kleinkinder zwischen 4 - 6 Jahren angelegt. Für ältere Kinder sind Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken Schreinerstraße 45, 46 sowie allgemeine Spielplätze in der Schreinerstraße 25, 26, Voigtstraße 17, 16 (teilweise) sowie in der Eldenaer Straße 22, Samariterstraße 21 geplant.

Um die Gefährdung durch den Straßenverkehr weitgehend auszuschließen, soll die Schreinerstraße als Tempo 30 - Zone mit erhöhtem baulichen Aufwand (z.B. Aufpflasterungen und Gehwegvorstreckungen) im Bereich der Spielplätze verkehrsberuhigt werden.

Bei der Spielplatzplanung wurde bedacht, daß die Kinder der nördlich gelegenen Blöcke dieser Versorgungseinheit den geplanten Spielplatz auf dem Grundstück Eldenaer Straße 22, Samariterstraße 21 und den vorhandenen Spielplatz in der Voigtstraße nutzen können. Für die Kinder der östlich gelegenen Baublöcke wären der öffentliche Spielplatz auf dem Schleidenplatz und der geplante Spielplatz auf den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 nutzbar. Die Kinder des westlichen Bereiches können die Spielplätze auf dem angrenzenden Forckenbeckplatz erreichen. Die Spielplätze auf den Grundstücken Schreinerstraße 45, 46 und Schreinerstraße 48, 49 sollten den Mittelbereich und den gesamten südlichen Bereich der Versorgungseinheit versorgen, da die südlichen Baublöcke keine geeigneten Grundstücke aufweisen. Das einzige unbebaute Grundstück liegt an der Frankfurter Allee 57-59 und ist überaus stark durch den Verkehr dieser Einkaufs- und Hauptverkehrsstraße (B 1/5) belastet und eignet sich damit nicht für die Anlage eines Spielplatzes.

Die Neugestaltung des öffentlichen Spielplatzes Schreinerstraße 48, 49 ist Bestandteil der Neunten Rechtsverordnung und Sanierungsziel, dessen Umsetzung durch das Bebauungsplanverfahren gesichert werden soll.

Zur Durchsetzung der Zielstellungen des Kinderspielplatzgesetzes sind der Senat und die Bezirksämter verpflichtet.

4.2.4 Private Belange

Die gesetzliche Verpflichtung, bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besondere Rechnung zu tragen (BauGB-MaßnahmenG), kann in diesem speziellen Fall nicht nachgekommen werden. Das Bauinteresse der Grundstückseigentümer Schreinerstraße 48, an diesem Standort ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten und das Bauinteresse der Grundstückseigentümer Schreinerstraße 49, ein Wohnhaus zu errichten, kann vom Bezirksamt nicht unterstützt werden, da die Realisierung der Richtwertgröße mehr als eine Verdoppelung der gegenwärtig nutzbaren Spielfläche im Sanierungsgebiet Samariterviertel und vor allem in der Versorgungseinheit 4 erfordert. Der Konflikt für die in der Innenstadt liegenden Bezirke besteht darin, daß die zur Erreichung des Richtwertes erforderlichen Flächen für öffentliche Kinderspielplätze gegenwärtig nicht vorhanden sind und Lösungen zur Erschließung von Flächen noch als unzureichend eingeschätzt werden müssen. Eine Möglichkeit dieses Defizit abzubauen, ist unter anderem die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz".

Das öffentliche Interesse an der Freihaltung der Grundstücke Schreinerstraße 48, 49 und Neugestaltung als Spielplatz ~~Schreinerstraße 45, 46~~ begründet sich aus dem hohen Defizit in diesem Gebiet. Die privaten Grundstücke Rigaer Straße 68 / Voigtstraße 38, Rigaer Straße 57 / Waldeyerstraße 8 sowie Voigtstraße 34 / Schreinerstraße 43 waren bisher ebenfalls unbebaute und begrünte Grundstücke, die hauptsächlich von älteren Bürgern angenommen und genutzt wurden. Formuliertes und bereits realisiertes Sanierungsziel für diese Grundstücke war der Wohnungsneubau.

Im Gegensatz zum Spielplatz Schreinerstraße 48, 49 ergaben sich für diese Grundstücke unter Beachtung einer gefahrlosen Erreichbarkeit Einschränkungen und Barrieren. Sie liegen an frequentierten Straßenkreuzungen und boten somit keine optimalen Bedingungen.

Die Rigaer Straße und die Voigtstraße weisen höhere Emissionspegel zwischen 64 und 66 dB(A) auf als die Schreinerstraße mit 62 dB(A) und haben somit eine höhere Verkehrslärmbelastung und eine erhöhte Kfz-bedingte Luftschadstoffbelastung. Durch die Lage an Kreuzungsbereichen ist die Erreichbarkeit für Kinder nicht gefahrlos. Die Grundstücke Schreinerstraße 48, 49 sind optimal für die Anlage eines Spielplatzes geeignet. Sie sind gut erreichbar, optimal nach Südwest ausgerichtet, besonnt, belüftet und wurden in der Vergangenheit von den Kindern gut angenommen und sind wie unter Abschnitt I 2.1.8 „Ökologische Verhältnisse“ beschrieben, weitgehend unversiegelt und stark begrünt.

Weitere geeignete Grundstücke im Sanierungsgebiet, wie z. B. die Pettenkoferstraße 25, 26, die Schreinerstraße 25, 26, die Zellestraße 11 wurden seit Jahren für den Gemeinbedarf in Anspruch genommen. Es ist vorgesehen, diese Standorte zu erhalten und ebenfalls planungsrechtlich zu sichern, um den Bau von notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen wie gedeckten und ungedeckten Sportflächen, Kinderspielplätze und Schulhoferweiterungen umzusetzen.

Bebaute private Grundstücke kommen für die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes nicht in Betracht. Sie sind bis auf wenige Grundstücke in der Pettenkoferstraße und Dolziger Straße mit Wohnungs- und Gewerbebauten in geschlossener Bauweise unter Aufnahme der Traufhöhe bebaut. Die Grundstücke Dolziger Straße 19 - 22, 30 und in der Pettenkoferstraße 4 a - c, 5 sowie 12 - 15 sind z.Z. mit kleinteiligem Gewerbe bebaut. Die Blöcke zum Bahngelände in der Pettenkoferstraße sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Sie bieten sich für den Erhalt und die Verdichtung von Gewerbe an.

Die Grundstücke Dolziger Straße 3, 4 und 5 sind mit einer ehemaligen Tankstelle und Garagen bebaut. Es wird davon ausgegangen, daß der Boden stark kontaminiert ist. Sanierungsziel ist hier der Wohnungsneubau. Außerdem liegen diese Grundstücke an der Bezirksgrenze und in unmittelbarer Nähe zum Forckenbeckplatz, auf dem sich öffentliche Spielplätze befinden. Bei der Neuanlage von Spielplätzen wird nicht nur die Senkung des Defizites, sondern auch eine möglichst gute Verteilung angestrebt. Zudem müssen die Grundstücke für die Anlage der sensiblen Nutzung „Spielplatz“ geeignet sein.

Andere nicht als Spielplatz geeignete und bisher unbebaute Grundstücke sind ebenfalls als Wohnungsbaustandorte ausgewiesen, wie Rigaer Straße 27, Eldenaer Straße 28/ Voigtstraße 21, Dolziger Straße 31/ Pettenkoferstraße 36, Dolziger Straße 16, Dolziger Straße 25-26/ Voigtstraße 15, Schreinerstraße 43/ Voigtstraße 34, Rigaer Straße 68/ Voigtstraße 38, Frankfurter Allee 57/59 und Rigaer Straße 67/ Voigtstraße 6. Auf den Grundstücken Dolziger Straße 19-22 soll beispielsweise zusätzlich der Wohnungsneubau für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf entstehen.

Diese aufgeführten Grundstücke eignen sich nicht für einen Spielplatzneubau. Es ist entweder aufgrund vorheriger gewerblicher Nutzungen mit Bodenverunreinigungen zu rechnen, oder sie liegen an stark befahrenen Straßen, in Kreuzungsbereichen, oder in unmittelbarer Nähe eines vorhandenen oder eines, auf einem landeseigenen Grundstück, geplanten öffentlichen Spielplatzes.

Die unbebauten landeseigenen Grundstücke, der Sportplatz in der Zellestraße 4, der ehemalige Schulgarten in der Samariterstraße 19, 20, die ehemalige Kitafreifläche Samariterstraße 21, Eldenaer Straße 22 und die Kitafreifläche Banschstraße 86 sind für den Neubau von dringend benötigten gedeckten und ungedeckten Sportflächen, oder bereits für den Neubau von öffentlichen Spielplätzen vorgesehen.

Auf dem inzwischen landeseigenen Grundstück Voigtstraße 17 wurde 1994 unter Einbeziehung einer Teilfläche des privaten Grundstücks Voigtstraße 16 ein öffentlicher Spielplatz angelegt.

Bebaute öffentliche Grundstücke kommen für einen Spielplatzneubau ebenfalls nicht in Betracht.

Da keine anderen 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 stellen Allgemeinbelange dar, die die beabsichtigte Ausweisung -öffentlicher Spielplatz- und den damit verbundenen Eingriff in das unter Artikel 14 Grundgesetz stehende Eigentum in diesem konkreten Fall rechtfertigen.

4.2.5 Öffentliche Belange

Die öffentlichen Belange bestehen vordringlich in der Schaffung neuer Spielplätze in diesem „Notstandsgebiet“.

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

Kinderspielplätze ermöglichen freies Spielen und fördern damit eine gesunde Entwicklung der Kinder. Nur draußen können sie sich Informationen aus erster Hand aneignen, kann ihnen das nachvollziehbare Gefühl für Proportionen und Statik, für natürliche Zusammenhänge vermittelt werden. 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 die 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 dies über den Körper, über die Bewegung. Dabei sammeln sie wichtige und notwendige Sinneserfahrungen als Stimulans für ein gesundes, ganzheitliches Wachstum. Nur im Spielen 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 lernt das Kind, gewinnt Vertrauen zu sich selbst und zu seiner 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 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 sich dort befinden, wo Kinder sind.

Nach Maßgabe des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) besteht die Verpflichtung, öffentliche Spielplätze anzulegen und zu unterhalten sowie die bestehenden öffentlichen Spielplätze weiterzuentwickeln.

Diese Verpflichtung kann nur über den Einsatz öffentlicher Mittel durchgesetzt werden.

Auch die „soziale Stadterneuerung“ wäre ad absurdum geführt, wenn das Land Berlin nicht wenigstens in den Sanierungsgebieten einen Teil der dringend benötigten Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentlichen Spielplätze finanzieren würde.

Zu bedenken ist, daß sich durch das Sanierungsziel Wohnungsneubau der Anteil an öffentlichen Flächen für Spielplätze weiter erhöhen müßte, bisher begrünte und öffentlich genutzte Grundstücke aber durch Baumaßnahmen verloren gehen oder durch geänderte eigentumsrechtliche Situationen wieder neu gesichert werden müssen.

Fazit ist derzeit, daß sich der Anteil an bisher öffentlich genutzten Freiflächen verringert, gleichzeitig aber der Bedarf aufgrund der Bautätigkeit erhöht.

Die Tiefenenttrümmerung und der Spielplatzneubau könnten bei der gegenwärtig angespannten Haushaltslage ein langfristiges Ziel bleiben. Die grundlegende Voraussetzung für die Anlage des öffentlichen Spielplatzes ist vorrangig der Grundstückskauf.

Mit dem Verzicht auf dieses Sanierungsziel aus gegenwärtigen finanziellen Erwägungen wäre die einzige zur Verfügung stehende Möglichkeit vertan, in diesem dicht bebauten Gebiet die Lebensbedingungen vor allem der Kinder zu verbessern. Einmal bebaute Grundstücke werden aus wohnungspolitischen- und Kostengründen nicht wieder für einen Spielplatzneubau geräumt.

4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

~~Die Umsetzung des Bebauungsplaninhaltes wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen aus.~~ Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen Beurteilungskriterien und -normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

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

Der Bebauungsplan trägt zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich bei. Wenngleich die früher weit intensiver genutzten Grundstücke im Block gegenüber dem bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzungsmaß teilweise noch höhere Nutzungen aufweisen, sollen im Zuge der mit den Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse angestrebten Erneuerung und Umgestaltung dieses, um die Jahrhundertwende bebauten Wohngebietes mit der einhergehenden Änderung der Nutzungsart -öffentliche Grünfläche- gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden, daß heißt, es soll ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt. Er gewährleistet eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung.

4.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Am 27.10.1993 wurde für das Grundstück Schreinerstraße 48 ein Antrag auf Bauvorbescheid und sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses beim Bezirksamt eingereicht.

Durch das Bezirksamt wurde am 01.11.1993 die sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 145 Abs. 2 BauGB für dieses Vorhaben versagt.

Am 31.01.1995 wurde für das Grundstück Schreinerstraße 48 ein erneuter Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses beim Bezirksamt eingereicht.

Die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 145 Abs. 2 BauGB für dieses Vorhaben erfolgte am 13.04.1995.

Am 18.07.1996 wurde für das Grundstück Schreinerstraße 49 ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB für den Neubau eines Wohnhauses und zwischenzeitliche Verpachtung (Autohandel) beim Bezirksamt eingereicht.

Durch das Bezirksamt wurde am 23.09.1996 die sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß

§ 145 Abs. 2 BauGB für dieses Vorhaben versagt.

4.5 Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange

4.5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 fand in der Zeit vom 11. Januar 1994 bis einschließlich 11. Februar 1994, 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 statt.

In diesem Zeitraum hatten betroffene und interessierte Bürger des Landes Berlin uneingeschränkt die Möglichkeit, in einer Informationsausstellung im Stadtplanungsamt Auskünfte zu erhalten.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Mittwoch, dem 29. Dezember 1993, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

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

Von der Möglichkeit, sich im Rahmen der, im Stadtplanungsamt durchgeführten, frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Planung zu äußern, wurde kaum Gebrauch gemacht.

Während der Ausstellungsdauer nutzte ein Bürger (Firmenvertreter für Kletterwände) das Angebot, sich durch eine Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes vertiefend über die Planungsziele des Bebauungsplans V-35 informieren zu lassen. Der Vertreter stellte im Stadtplanungsamt Prospekte und Preislisten für Kletterwände und Zubehör vor.

Von der Möglichkeit der telefonischen und schriftlichen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wurde kein Gebrauch gemacht.

Die vorgebrachten Äußerung und Anregungen des Bürgers waren nicht abwägungsrelevant, da die Spielplatzgestaltung nicht Gegenstand des Bebauungsplans ist.

Diese gegebenen Hinweise führten zu keiner Änderung der geplanten Festsetzungen.

4.5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der TÖB erfolgte in schriftlicher Form. Beteiligt wurden Stellen und Verwaltungen, die Aufgaben der TÖB ausüben.

Zusätzlich dazu wurden die von der Planung betroffenen bzw. möglicherweise betroffenen Fachabteilungen des Bezirkes und Senatsverwaltungen beteiligt.

Allen Beteiligten wurde in einer angemessenen Frist von 9 Wochen, in der Zeit vom 12.07.1994 bis zum 12.09.1994, die Gelegenheit zur Prüfung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der dazugehörigen Begründung gegeben.

Von den 30 Beteiligten äußerten sich 22 in schriftlicher Form. Hinweise zum Bebauungsplanentwurf wurden von 10 Beteiligten gegeben. Nachfolgend werden die abwägungsrelevanten Hinweise aufgezeigt.

Bezirksamt

1. Umweltamt:

Hinweise Bedenken, Anregungen

Für die Grundstücke Schreinerstraße 48, 49 liegen im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz keine Eintragungen vor. Da die Wohnhäuser auf dem o.g. genannten Grundstück infolge der Kriegseinwirkungen zerstört und derartige Flächen mit Bauschutt bzw. Materialien aus Ruinenabriß verfüllt wurden, ist bei der Tiefenenttrümmerung erfahrungsgemäß von den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen der anliegenden Bodenschichten auszugehen. Der Bauschutt und die Materialien aus Ruinenabriß sind in der Regel mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen verunreinigt.

Bei Tiefenenttrümmerung ist einzuschätzen wie mit dem anfallenden Aushub umzugehen ist. Erfolgt dieses nicht, darf das gesamte anfallende Aushubmaterial nicht wieder eingebaut werden.

Alle auf die Fläche aufgebrachten Materialien müssen den Einbauwerten gem. Berliner Liste und den Richtlinien der Senatsverwaltung für Gesundheit entsprechen. Das trifft auch auf das Aufschüttungsmaterial für Hügel und Hindernisse einer BMX-Bahn zu.

Abwägung

Unter Abschnitt II 4.2.1 "Belange des Umweltschutzes" wird darauf hingewiesen, daß eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt wird. Damit werden die für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen beseitigt.

Nach Einschätzung des Verunreinigungsgrades des Aushubs wird entschieden, wie der Boden nachfolgend zu behandeln ist (ggf. Deponie, Bodenwäsche, mikrobiologische oder thermische Behandlung).

Senatsverwaltungen

1. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz:

Hinweise, Bedenken, Anregungen

Gegen die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens als vorzeitiger Bebauungsplan auf der Rechtsgrundlage des § 246 a Abs. 1 Nr. 3 BauGB bestehen seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz keine grundsätzlichen Bedenken.

Da der geplante Spielplatz von mehreren Brandwänden begrenzt wird, sollte die textliche Festsetzung 6.11 aufgenommen werden. Die Begrünung der Brandwände würde auch zur Eindämmung der Schallreflektionen im Bereich der Brandwände beitragen.

Im Abschnitt II 2. "Intention des Plans" wird detailliert auf das Defizit von wohnungsnahen öffentlichen Grün- und Freiflächen eingegangen. Bemängelt wird, daß keine Aussagen über das Defizit an öffentlichen und privaten Spielplätzen für diesen Bereich gemacht werden.

Sollten Teilflächen der Freifläche auch als Bolzplatz genutzt werden, so wäre zu prüfen, ob eine intensive Nutzung in ruhigen Tageszeiten zu einer erheblichen Lärmbelästigung der Anwohner führen würde. Es wird auch darauf hingewiesen, daß durch die angrenzenden 5-geschossigen Baukörper sich die Lärmentwicklung auf der betreffenden Fläche durch Schallreflektion weiter verstärken könnte.

Abwägung

Die Brandwände liegen außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplans, so daß die Begrünung nicht Bestandteil der Festsetzungen ist.

Die Begrünung der Brandwände der Wohnhäuser Schreinerstraße 47 und 50 mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen kann bei der Spielplatzgestaltung berücksichtigt werden.

Das Sanierungsgebiet Samariterviertel ist ein „ökologisches Notstandsgebiet“. Die Verminderung der Umweltbelastungen ist daher ein vordringliches Sanierungsziel. Das Defizit an Grün- und Freiflächen ist im Sanierungsgebiet nicht zu beheben. Deshalb werden alle Maßnahmen zur qualitativen Aufwertung der vorhandenen Freiflächen, wie Entsiegelung und Begrünung der Wohnhöfe und Freiflächen, Fassaden und Dachbegrünung durch Städtebaufördermittel finanziert.

Die Durchsetzung bzw. Umsetzung der Begrünungsmaßnahme setzt jedoch die Zustimmung der betroffenen Eigentümer voraus.

Das unter Abschnitt II 4.2.3 "Belange von Sport, Freizeit und Erholung" beschriebene Defizit an privaten und öffentlichen Spielplätzen in diesem Gebiet wurde unter Abschnitt II 2. "Intention des Plans" übernommen und ergänzt.

Es ist nicht geplant, Teilbereiche des Spielplatzes als Bolzplatz zu nutzen.

2. Senatsverwaltung für Finanzen:

Hinweise, Bedenken und Anregungen

Gegen den Bebauungsplanentwurf V-35 haben die Abteilungen IV und II der Senatsverwaltung für Finanzen keine Bedenken.

Da die beabsichtigte Baumaßnahme "Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes" im Entwurf der I - Planung 1994 bis 1998 nicht enthalten ist, sollte der Abschnitt VI. a) geändert werden.

Er sollte wie folgt lauten:

"Die beabsichtigte Baumaßnahme "Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes" ist im Entwurf der Investitionsplanung 1994 bis 1998 nicht enthalten. Ferner lassen sich zum momentanen Zeitpunkt noch nicht die notwendigen Grunderwerbskosten beziffern".

Abwägung

Der Abschnitt VI „haushaltsmäßige Auswirkungen“ wurde mit diesem Hinweis ergänzt.

Aufgrund der, während der Trägerbeteiligung, gegebenen Hinweise wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einigen Punkten ergänzt.

Die Hinweise hatten keinen Einfluß auf den Bebauungsplaninhalt.

Der Bebauungsplan wird in den Grundzügen nicht verändert.

4.5.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19. August 1997 bis einschließlich 19. September 1997.

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.

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

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 diesem Angebot wurde Gebrauch gemacht.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch Hinweise, Bedenken und Anregungen einzubringen und vor Ort auf einem Formblatt niederzuschreiben, wurde von 67 Besuchern genutzt.

Die Möglichkeit der schriftlichen Äußerung in Form von Briefen wurde von drei Beteiligten genutzt.

Mündlich wurden keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

Von den 70 Beteiligten sprachen sich 69 mit Nachdruck für den Erhalt bzw. Neubau des Spielplatzes an diesem Standort aus. Die gegebenen Hinweise und Anregungen beziehen sich vorwiegend auf die Spielplatzgestaltung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie werden im Rahmen der Spielplatzgestaltung berücksichtigt.

Die BürgerInnenbewegung der Lokalen Agenda 21, die die Entwicklung für das nächste Jahrhundert im Kontext sozial und ökologisch vertretbaren Planens und Wirtschaftens versteht, setzt sich ebenfalls für den Erhalt bzw. Neubau des Spielplatzes ein. Die Notwendigkeit dieser Spielplatzplanung wird von ihr ausführlich begründet.

Die Spielplatzkommission des Bezirkes, die sich aus Mitarbeitern des Bezirksamtes und sachverständigen Mitbürgern zusammensetzt und bei der Planung und Weiterentwicklung von Spielplätzen beratend wirkt, hält die Sicherung der Flächen für den Spielplatzneubau ebenfalls für dringend erforderlich.

Gegen den Spielplatzneubau spricht sich ein Beteiligter aus.

Die abwägungsrelevanten Äußerungen, Bedenken und Hinweise dieses Beteiligten werden nachfolgend aufgezeigt:

Hinweise, Bedenken und Anregungen des Anwaltes der Eigentümerin

Es wird darauf hingewiesen, daß das Grundstück im Hinblick auf die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses erworben wurde. Nunmehr soll durch die beabsichtigte Planung das Grundstück nicht mehr bebaut werden können und hier eine Grünfläche / ein öffentlicher Kinderspielplatz entstehen.

Diese Art der Planung trifft die Eigentümerin in ihrer Eigentumsposition.

Durch die beabsichtigte Art der Planung wird die Eigentümerin an der durch das Eigentum gesicherten Verfügungsmacht über das Grundstück über das noch im Rahmen der Sozialbindung liegende hinaus beeinträchtigt bzw. behindert. Die Planung hätte quasi enteignende Wirkung. Die Situation im Samariterviertel ist nicht derart, daß hier nicht auf Ersatzflächen, welche

nach Meinung der Eigentümerin in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, zurückgegriffen werden könnte.

Abwägung

Die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 wurden bis 1991 langjährig als öffentlicher Spielplatz und Kindertagesstättenfreifläche genutzt. Eine künftige Bebaubarkeit des Grundstücks wurde vom Bezirk gegenüber der Eigentümerin zu keiner Zeit signalisiert. Vielmehr ist die Nutzung dieser Grundstücke als öffentlicher Spielplatz Bestandteil der Bereichsentwicklungsplanung, Bestandteil des im Entwurf vorliegenden Spielplatzentwicklungsplans und Sanierungsziel. Der Festlegung von Sanierungszielen basiert auf Ergebnissen umfangreicher vorangegangener Untersuchungen, u.a. Untersuchungen hinsichtlich der Ausstattung des Gebietes mit sozialer Infrastruktur und Grünflächen.

Über den Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens wurde der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche ständig den leicht schwankenden Einwohnerzahlen angepaßt, um das genaue Defizit ermitteln zu können. Das Defizit an öffentlicher Spielplatzfläche liegt höher, geht man davon aus, daß andere Baulücken im Sanierungsgebiet mit Wohnungsneubau geschlossen werden und sich dadurch die Bevölkerungszahl erhöht. Hinzu kommt, daß das Defizit von 93 % an privater Spielplatzfläche zusätzlich im Rahmen der öffentlichen Spielplatzversorgung auszugleichen ist.

Ersatzflächen der öffentlichen Hand, die für einen Spielplatzneubau in Frage kommen würden, sind nicht vorhanden.

Die Grundstücke der öffentlichen Hand im Sanierungsgebiet sind bereits mit Schulen oder Kindertagesstätten usw. bebaut. Für den Neubau von Sporthallen, Jugendfreizeitstätten usw. müssen zusätzlich private Grundstücke in Anspruch genommen werden. Die bebauten Grundstücke der öffentlichen Hand werden, wo es möglich ist, verdichtet.

Der Nachweis über das ermittelte Defizit an öffentlicher Spielplatzfläche wird unter Abschnitt II 2. „Intention des Plans“ erbracht.

Die Interessen der Eigentümerin an der Bebaubarkeit des Grundstücks müssen daher hinter den öffentlichen Interessen an der Errichtung bzw. Erhalt des Spielplatzes zurückstehen, wie bereits unter Abschnitt II 4.2.4 „Private Belange“ aufgezeigt und abgewogen.

Die Abwägung der Hinweise und Bedenken führte zu keiner Änderung der Ziele und des Planinhaltes des Bebauungsplans.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch Artikel 5 des am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde das bisher geltende Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um die §§ 8 a - 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 § 8 a 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 Bebauungsplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind, wobei die Darstellungen eines Landschaftsplans berücksichtigt werden müssen. Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bauleitplans ein Eingriff nach § 8a BNatSchG zu erwarten ist, ist das bestehende Baurecht und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend. Nur wenn durch den Bebauungsplan zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden, liegt ein Eingriff im Sinne von § 8 a BNatSchG vor.

Das Baurecht wäre in diesem Fall durch § 34 BauGB gegeben.

Die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 befinden sich im nicht qualifiziert beplanten Innenbereich. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Zudem müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Beide Grundstücke, die Schreinerstraße 48 und auch die Schreinerstraße 49, könnten aufgrund der vorherrschenden geschlossenen Bauweise im Block und in der näheren Umgebung und aufgrund der Grundstückstiefen von ca. 30 Metern, mit einer Blockrandbebauung unter Aufnahme der Traufhöhen der angrenzenden Gebäude bebaut werden.

Eine an sich zulässige Blockrandbebauung wird durch den Bebauungsplan zugunsten einer Grünfläche ausgeschlossen. Somit wird auch kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen.

2. Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei dem Planungsgebiet handelte es sich bisher um Grundstücke im unbeplanten Innenbereich. Die Grundstücke waren bebaut. Der Bebauungsplan soll die zulässige Nutzung sowie die Freihaltung der Grundstücke von Bebauung regeln. Der Bebauungsplan bestimmt somit die rechtliche Qualität der Nutzung und der Bebaubarkeit.

3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

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

Bei den vorrangigen Zielen, Wohnraumerhaltung und Schaffung von notwendigen Grün- und Freiflächen miteinander abzustimmen, ist die Nähe der Spielflächen mit der natürlichen Lärm-erzeugung durch Kinder zur Wohnnutzung unvermeidlich.

Aufgrund der hohen Grünflächen- und Spielplatzdefizite wird den Belangen der Kinder besonderes Gewicht beigemessen. Sie haben gegenüber den Interessen älterer Bürger und kinderloser Mieter einen besonderen Stellenwert.

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

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 die Immissionswerte „Außen“ für allgemeine Wohngebiete $L = 55 \text{ dB (A)}$ und die Zuschläge für Impuls- und Tonhaltigkeit jeweils 3 dB, so daß von einem, auf Spielplätzen 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 Beurteilungspegel $L_r = 55\text{-}58 \text{ dB}$ erzeugt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß es an diesem Standort zu keiner Überschreitung des vorgegebenen Richtwertes von $L_r = 60 \text{ dB}$ kommt. Dies wird durch Schreiben des Umweltamtes vom 20.03.1997 bestätigt.

Maßnahmen wie das Errichten einer Lärmschutzmauer sind nicht notwendig, 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 müssen berücksichtigt werden. Zwischen den lärmintensivsten Aktivitätsbereichen auf dem Spielplatz und den Ruhezeiten der Nachbarschaft sollen ausreichende Abstände vorhanden sein.

Zur Eindämmung der Schallreflektion und Lärmbelästigung sowie zur optischen Aufwertung ist die Begrünung der Brandwände der Wohnhäuser Schreinerstraße 47 und 50 mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen vorgesehen. Da die Brandwände jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, ist die Begrünung nicht Bestandteil der Festsetzungen.

Die Durchsetzung bzw. Umsetzung der Begrünungsmaßnahme setzt auch die Zustimmung der betroffenen Eigentümer voraus.

IV Verfahren

1. Aufstellungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat am 15. Juni 1993 mit der Vorlage zur Beschlußfassung Nr. 169/93 die Aufstellung des Bebauungsplans V-35 beschlossen.

2. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 770/93 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung informiert.

3. Information über den Aufstellungsbeschluß

Die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen - Abt. II, für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abt. II und für Verkehr und Betriebe - Abt. III haben die Aufstellung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 21. Juni 1993, gemäß Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 11. Dezember 1987, zur Kenntnis genommen.

4. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluß des Bezirksamtes Friedrichshain vom 15. Juni 1993 über die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 im Amtsblatt für Berlin Nr. 32 vom 2. Juli 1993 auf S. 1845 bekannt gegeben.

5. Erörterung der Sanierungsziele

Stellungnahme der Betroffenenvertretung des Untersuchungsgebietes Schreinerstraße zum Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen vom 15.01.1992

Im Rahmen der Trägerbeteiligung gab die Betroffenenvertretung des Untersuchungsgebietes Schreinerstraße eine Stellungnahme zu dem Bericht und dem darin enthaltenen Neuordnungskonzept ab. Darin unterstützen die Betroffenenvertreter die Schaffung der neuen Spielplätze, um das vorhandene Defizit zu verringern und regten an, da die Freiraumpotentiale im Gebiet selbst sehr begrenzt sind, auch in den angrenzenden Bereichen neue Freiflächen anzulegen.

Erörterungsveranstaltung über die Vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet Schreinerstraße am 14. und 15. September 1992

Der von der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH erarbeitete Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB wurde auf der o.g. zweitägigen Erörterungsveranstaltung den 200 anwesenden Teilnehmern vorgestellt und ihnen erörtert.

Gegen den Entwurf des Neuordnungskonzeptes, der auf den Grundstücken Schreinerstraße 48 und 49 die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes vorsieht, wurden keine Bedenken erhoben.

Von den Betroffenen wurde deutlich zum Ausdruck gebracht, daß die Spielplatz- und Freiflächenversorgung zu erhalten und weitere zu schaffen sind.

Aus dem Ergebnis der Erörterung der Neugestaltung des Sanierungsgebietes gemäß § 138 BauGB ergaben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans.

6. Beschluß zur Bürgerbeteiligung und Hinweise auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 11. Dezember 1987 vom Bezirksamt mit dem Beschluß zur Bürgerbeteiligung, Vorlage zur Beschlußfassung Nr. 169/93 vom 15. Juni 1993 getroffen.

7. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11. Januar 1994 bis einschließlich 11. Februar 1994 statt.

8. Durchführungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain hat am 12. Juli 1994 mit der Beschlußvorlage Nr. 365/94 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Gleichzeitig wurde das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

9. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 1593/94 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt und über den Durchführungsbeschluß informiert.

10. Information über den Durchführungsbeschluß

Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Abt. II E wurde mit Schreiben vom 13.07.1994 über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und über den Durchführungsbeschluß informiert.

11. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 BauGB fand in der Zeit vom 12.07.1994 bis zum 12.09.1994 statt.

12. Offenlegungsbeschluß

Das Bezirksamt hat am 29.07.1997 mit der Beschlußvorlage Nr. 416/97 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Gleichzeitig wurde das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

13. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 1214/97 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt und über den Offenlegungsbeschuß informiert.

14. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 19. August 1997 bis einschließlich 19. September 1997.

15. Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 30.09.1997 die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplanentwurf V-35 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 Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen (Beschlußvorlage Nr. 469/97).

16. Festsetzungsbeschuß der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain hat gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplanentwurf V-35 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans V-35 beschlossen (Drucksache 1348/III).

17. Anzeigeverfahren

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain am 08.10.1997 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan V-35 wurde bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 11.12.1997 erklärte, daß nach erfolgter rechtlicher Überprüfung keine Einwände gegen die Festsetzung des Bebauungsplans bestehen.

18. Festsetzungsbeschuß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 94. ordentlichen Sitzung am 16.12.1997 beschlossen, den Bebauungsplan V-35 als Rechtsverordnung zu erlassen (Beschuß Nr. 527/97).

19. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplans V-35 wurde am 24. Dezember 1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S.2049/2076).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AG BauGB**), vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764).

Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 21. September 1993 (GVBl. S. 403).

VI Haushaltsmäßige Auswirkungen

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 der Grundstücke kann hieraus finanziert werden.

Für beide Grundstücke liegt bereits ein Übernahmeverlangen gemäß § 145 Abs. 5 BauGB vor.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind für den Grundstückserwerb der Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 Mittel in Höhe von ca. 177.000 DM (120 DM/m² Grünflächenpreis) einzuplanen. Weiterhin sind Mittel von ca. 368.000 DM für den Spielplatzneubau und ca. 427.000 DM für die Tiefenenttrümmerung notwendig.

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 1997

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Albinus-Kloss
Bezirksstadträtin
für Bau- und Wohnungswesen

Dr. Meyer
Amtsleiter
Stadtplanung