

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
-Fachbereich Stadtplanung-



B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan V-46

**für die Grundstücke
Schreinerstraße 25, 26
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg,
Ortsteil 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
 - 2.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)
 - 2.2.2 Stadtentwicklungsplanung (StEP) 2
 - 2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro)
 - 2.2.4 Landschaftsplan V-L-3
 - 2.2.5 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
 - 2.2.6 Spielplatzentwicklungsplan (SpEP)
 - 2.2.7 Bezirklicher Spielplatzplan Friedrichshain
 - 2.2.8 Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
 - 2.2.9 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

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 Erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - 4.5.4 Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.5.5 Öffentliche Auslegung gem. § 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. Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
7. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
8. Durchführungsbeschluss und Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
9. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
11. Änderungsbeschluss, Beschluss über die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Weiterführung des Verfahrens nach „neuem Recht“
12. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
13. Information über den Änderungsbeschluss
14. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin
15. Hinweis auf die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
16. Durchführung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
17. Durchführungsbeschluss und Auswertung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
18. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
19. Durchführung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
20. Offenlegungsbeschluss und Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (erste und erneute Beteiligung)
21. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
22. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin
23. Hinweis auf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
24. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
25. Beschluss zur Auswertung der öffentlichen Auslegung
26. Vorlage zu Beschlussfassung für die BVV
27. Anzeigeverfahren
28. Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB
29. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
30. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

V Rechtsgrundlagen

VI Haushaltsmäßige Auswirkungen

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V - 46 sollte zum Zeitpunkt der Aufstellung die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" auf den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 und einer Teilfläche des Grundstücks Schreinerstraße 27 schaffen.

Grundlage dafür war der Beschluss Nr. 282/94 der ordentlichen Sitzung des Bezirksamtes Friedrichshain vom 08. Juni 1994.

Der Anlass ergab 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 war die Schaffung von insgesamt 420 neuen Kitaplätzen durch Neubau von Kindertagesstätten sowie Integration neuer Kitas in Wohngebäuden.

Diese Forderung wurde mit dem Beschluss Nr. 98/93 vom 02.02.1993 der Abteilung Jugend, Familie und Sport zur Grundstückssicherung für einen Kitaneubau unterstützt.

Mit dem Bezirksamtsbeschluss Nr. 362/97 vom 03.06.1997 zur Änderung der Sanierungsziele und dem Kita-Entwicklungsplan (Stand April 1998) wurden die Ziele für diesen Standort neu formuliert. Vor dem Hintergrund des starken Geburtenrückgangs ist nunmehr Ziel des Bebauungsplans V-46 die Sicherung der Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 zur Schaffung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“.

Im Erneuerungskonzept (Stand 7/1998) zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Samariterviertel sind die Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 (ohne Teilfläche des Grundstücks Schreinerstraße 27) bereits als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ ausgewiesen.

Die Erforderlichkeit für diese Grundstücke ein Bebauungsplanverfahren einzuleiten war durch die privaten Eigentumsverhältnisse an diesem Standort gegeben. Mit dem Bebauungsplan sollte die Rechtsgrundlage für den Erwerb dieser Flächen geschaffen werden. Gleichzeitig waren sie vor Umnutzungs- und Bauansprüchen privater Anspruchsberechtigter zu sichern.

Erst nach Festsetzung des Bebauungsplans V-46 werden die durch die Landesbank Berlin - Grundstücksentwicklungsgesellschaft – (LBB-GEG) erworbenen Grundstücke in das Fachvermögen des Bezirksamtes, Amt für Umwelt und Natur -Fachbereich Naturschutz und Grünflächen-, übertragen.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Schreinerstraße 25 und Schreinerstraße 26 sowie die an die Grundstücke grenzende Straßenverkehrsfläche bis zu deren Mitte.

Die Grundstücke befinden sich an der Nordseite des Blocks 049 im statistischen Gebiet 115.

Dieses Quartier wird durch die Schreinerstraße, Waldeyerstraße, Rigaer Straße und Voigtstraße begrenzt. Der Block 049 hat eine Größe von ca. 22.560 m².

Beide Grundstücke werden nördlich von der Schreinerstraße begrenzt. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich größtenteils Grundstücke mit einer in geschlossener Blockbauweise errichteten fünfgeschossigen Wohnbebauung.

Grundstück	Gemarkung	Flur	Flurst.-Nr.	Fläche in m ²
Schreinerstraße 25	11005	16	244	689
Schreinerstraße 26	11005	16	245	683
Gesamtfläche				1.372

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das Grundstück Schreinerstraße 26 wurde im Juli 1997 und das Grundstück Schreinerstraße 25 im Oktober 2003 von der Landesbank Berlin - Grundstücksentwicklungsgesellschaft - (LBB-GEG) erworben und wird nach Festsetzung des Bebauungsplans V-46 in das Fachvermögen des Bezirksamtes übertragen.

Die Grundstücke Schreinerstraße 25 und 26 waren von 1971 bis 1997 ausgewiesene Spielfreifläche für die Kindertagesstätte in der Schreinerstraße 32. Von 1997 bis Oktober 2003 wurden Kindertagesstätte und Freifläche vom freien Träger Menschenskinder e.V. genutzt.

2.1.3 Baulasten

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

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Ursprünglich waren die Grundstücke Schreinerstraße 25 und 26 mit fünfgeschossigen Wohnhäusern bebaut. Die Bebauung bestand aus einem Vorderhaus und jeweils zwei einhüftigen Seitenflügeln. Infolge der Zerstörungen im II. Weltkrieg kam es zum vollständigen Abbruch der Bebauung auf den Grundstücken Schreinerstraße 25 und 26. Ein Vorderhausteil sowie der rechte Seitenflügel des angrenzenden Wohnhauses Schreinerstraße 27 wurden ebenfalls zerstört.

An die entstandene Freifläche grenzen ausschließlich für Wohnzwecke genutzte Grundstücke, welche eine sehr hohe Bebauungsdichte aufweisen.

Das Gelände des Blocks liegt im Bereich des Hangabfalls der Barnimhochfläche zum Urstromtal. Durch diesen Geländeabfall in südlicher Richtung ergeben sich für die Grundstücksflächen des Blockes unterschiedliche Höhenlagen, die bei unbebauten Grundstücksgrenzen durch Stützmauern vermittelt werden. So beträgt der Höhenversatz zwischen den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 (ca. 44,4 m ü. NN) und den südlich angrenzenden Grundstücken Rigaer Straße 62 - 65 (ca. 40,9 m ü. NN) ungefähr 3,5 m.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr:

Der Bereich wird durch die Straßenbahnlinie 21, die U-Bahnlinie 5 und die S-Bahn 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

Im südlichen Gehwegbereich der Schreinerstraße befindet sich eine Niederdruckgasleitung d 225 PE. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans, hier im Straßenland sind Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen vorhanden. Im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit stehen diese Anlagen zur Verfügung. Fernwärmeanlagen befinden sich nicht im Bereich des Bebauungsplans. Pläne von Kabelanlagen sind, wenn erforderlich, vom Netzbüro Nordost der BEWAG anzufordern.

2.1.7 Altlasten

Im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sind die Grundstücke Schreinerstraße 25 und 26 nicht enthalten.

2.1.8 Ökologische Verhältnisse

Gegenwärtig sind auf den Grundstücken ca. 950 m² der Gesamtfläche unbefestigt. Das Gelände weist damit im Vergleich zu den Freiflächen der benachbarten Grundstücke eine hohe Wirksamkeit für den Naturhaushalt auf.

Auf den Grundstücken sind insgesamt 13 Einzelbäume vorhanden, 10 der Gattung *Tilia platyhyllus* und 3 der Gattung *Betula spec.*. 9 der 13 Bäume weisen einen Stammumfang von mehr als 60 cm auf und sind gemäß §1 Abs. 2 Baumschutzverordnung (BaumSchVO) geschützt.

Außerdem waren auf den Grundstücken folgende Strauchgruppen vorhanden:

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Lonicera ledebourii (großblättrige Heckenkirsche)

Spirea x arguta (Schnee- Spiere)

Cornus (Hartriegel)

Forsythia intermedia

Cotoneaster (Strauchmispel).

Entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenland wurden Strauchgruppen teilweise gerodet und teilweise auf ein anderes landeseigenes Grundstück verpflanzt. Aufgrund der Tiefenenttrümmerung mussten zwei geschützte Bäume gefällt werden. Darüber hinaus wurde auch die Rodung von Strauchwerk entlang der Grundstücksgrenze Rigaer Straße 63, 64, 65 notwendig.

Im Rahmen der Spielplatzplanung wurden 6 Bäume sowie Gehölze neu gepflanzt.

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

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

Die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplans (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95)- für den Bereich Schreinerstraße-Wohnbaufläche W 1 mit einer GFZ über 1,5 - werden dahingehend umgesetzt, dass die vorhandene Wohnfunktion durch den Abbau des Versorgungsdefizits an öffentlichen Kinderspielflächen (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 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.

2.2.2 Stadtentwicklungsplanung (StEP) 2

In der (StEP) 2 - öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen - wird der Versorgungsbereich 2 (Versorgung mit Kinderspielflächen) im ehemaligen 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-Kreuzberg ordnet sich in die allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsprogramms 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 Landschaftsprogramms.

2.2.4 Landschaftsplan V-L-3

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 14.01.1997 die Aufstellung des Landschaftsplans V-L-3 für das Gebiet „nördlich der Frankfurter Allee und östlich/ westlich der Petersburger Straße“ beschlossen. Am 09.11.1999 fasste das Bezirksamt den Beschluss über

die Teilung des Geltungsbereiches in V-L-3 „Frankfurter Allee-Nord“ und V-L-4 „Petersburger Straße“ (Amtsblatt S. 5166). Das Verfahren des Landschaftsplans V-L-3 befindet sich im Verfahrensschritt der Vorbereitung der Öffentlichen Auslegung. Er hat die Zielstellung, trotz zunehmender Verdichtung der Innenstadt die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu verbessern und damit bestehende und zu erwartende Umweltbelastungen zu reduzieren. Die Versorgungseinheit 4 liegt im Geltungsbereich des V-L-3. Die Schaffung einer Grünfläche trägt zur Umsetzung dieser Ziele bei.

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

Im Rahmen der Fortschreibung der BEP ist geplant, die Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 künftig im Maßnahmenkonzept als Spielplatzneubau auszuweisen.

2.2.6 Spielplatzentwicklungsplan (SpEP)

Der Spielplatzentwicklungsplan wurde im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz vom Planungsbüro Cochet & Schwarz erarbeitet und liegt im Entwurf vor. Der Spielplatz auf den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 war aufgrund der geplanten Inanspruchnahme als Gemeinbedarfsfläche (Kita) nicht Bestandteil des Spielplatzentwicklungsplans.

2.2.7 Bezirklicher Spielplatzplan Friedrichshain

Der Spielplatzplan wurde vom Bezirk auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplans (StEP) 2 und des Spielplatzentwicklungsplans erarbeitet und vom Bezirksamt Friedrichshain beschlossen (Bezirksamtsbeschluss vom 31.11.1999, Nr. 995/99).

Der geplante öffentliche Spielplatz ist auch nach Bezirksfusion Bestandteil des bezirklichen Spielplatzplans.

2.2.8 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 aktuellen Erneuerungskonzept (Stand 7/1998) zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Samariterviertel sind die Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ ausgewiesen.

2.2.9 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Bisher wurden im Sanierungsgebiet Samariterviertel zwei Bebauungspläne zur Sicherung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt. Der Bebauungsplan V-35 für die Grundstücke Schreinerstraße 48 und 49 und der Bebauungsplan V-53 für die Grundstücke Schreinerstraße 45, 46.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

Von der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen wurde STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Treuhänderischer Sanierungsträger Berlins, 1991 beauftragt, vorbereitende Untersuchungen im Untersuchungsbereich Friedrichshain-Schreinerstraße durchzuführen.

Die Ergebnisse wurden im September 1991 vorgelegt. Im Neuordnungskonzept werden die Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 und eine Teilfläche des Grundstücks Schreinerstraße 27 als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen.

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 Punkt II., 3.1 wird als Zielsetzung die Schaffung von insgesamt 420 neuen Kita-Plätzen durch Neubau von Kindertagesstätten sowie Integration neuer Kitas in Wohnungsneubauten formuliert.

Vertiefende Untersuchungen für den Block 049 im Samariterviertel wurden vom Bezirksamt in Auftrag gegeben. Der Auftragnehmer STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, konkretisierte die Neuordnungsziele für diesen Standort in einem Blockentwicklungskonzept. Das Ergebnis, welches im Oktober 1992 vorgelegt wurde, sieht für diesen Standort die Einordnung einer Kita vor.

Das Bezirksamt Friedrichshain beauftragte in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Untersuchungen zur Bereichsentwicklungsplanung. Das Büro Enzmann, Ettel, Kirschning wies 1993 im Ergebnis dieser Untersuchungen die Grundstücke Schreinerstraße 25,26 und eine Teilfläche des Grundstücks Schreinerstraße 27 als Kitastandort aus.

Im Dezember 1994 fertigte das Architekturbüro Civitas im Auftrag des Stadtplanungsamtes einen städtebaulichen Entwurf für den Neubau einer Kindertagesstätte an. Dieser städtebauliche Entwurf bildete die Grundlage für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans.

Aufgrund inzwischen veränderter Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung war die Notwendigkeit, das bisherige Planungsziel -Neubau einer Kindertagesstätte- durchzusetzen, nicht mehr gegeben.

Die daraus resultierende konzeptionelle Überarbeitung der Planungsziele führte aufgrund der bestehenden erheblichen Defizite an Grünflächen, die im Sanierungsgebiet nicht kompensiert werden können, zu neuen planerischen Überlegungen für diesen Standort.

Der Planung wird nunmehr wieder die Schaffung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ zugrundegelegt. Auf die Inanspruchnahme des Teilgrundstücks Schreinerstraße 27 wurde verzichtet.

Dieses geänderte Planungsziel geht mit den geänderten Sanierungszielen, dem Kita-Entwicklungsplan sowie dem bezirklichen Spielplatzplan konform.

Zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahmen auf dem geplanten öffentlichen Spielplatz wurde im März 2001 ein Antrag auf Förderung im Programm „stadtweite Maßnahmen“ gestellt. Der Fördergeber, die Investitionsbank Berlin (IBB), bewilligte diesen Antrag im Dezember 2001. Die Baumaßnahmen wurden im April 2003 abgeschlossen.

2. Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplans V-46 war zum Zeitpunkt der Planaufstellung die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ auf den von 1971 bis 2003 als Kitaspielfläche genutzten Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 und einer Teilfläche des Grundstücks Schreinerstraße 27.

Nach Aussage des Kita-Entwicklungsplans (Stand Oktober 2000) lag im Lebensbereich 5, in dem sich das Sanierungsgebiet Samariterviertel befindet, die Belegung der Kindertagesstätten sowohl der freien Träger, als auch des öffentlichen Trägers in den vergangenen Jahren unter dem vorhandenen Angebot. Kurz- bis mittelfristig werden keine Kitaplätze aufgegeben. Sollte es langfristig zu einem weiteren Bedarfsrückgang kommen, wird ein Abbau von Plätzen nicht ausgeschlossen.

Der Neubau von Kindertagesstätten im Lebensbereich 5 ist somit nicht mehr erforderlich.

Die bisher von den Kindern der Kita Schreinerstraße 32 genutzte Spiel- und Freifläche sollte nicht bebaut werden sondern als öffentlicher Spielplatz allen Kindern des Gebietes zur Verfügung stehen.

Der Bebauungsplanentwurf wurde dem geänderten Sanierungsziel für diesen Standort sowie der aktuellen Kita-Entwicklungsplanung angepasst.

Ziel des Bebauungsplans V-46 ist, die Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" planungsrechtlich zu sichern und festzusetzen. Der Bebauungsplan sollte die Rechtsgrundlage für den Erwerb der privaten Grundstücke Schreinerstraße 25 und 26 schaffen und sie vor potentiellen Umnutzungs- und Bauungsansprüchen privater Anspruchsberechtigter schützen.

Um die Sanierungsziele zu sichern und umzusetzen war 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 dieser anhaltenden Verdrängung entgegenzuwirken ist es notwendig, neue Spielflächen in Form von öffentlichen Spielplätzen auszuweisen.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist als Innenstadtbezirk mit einer Fläche von 20,14 km² der kleinste und dichtbesiedeltste Bezirk Berlins. Dichte Bebauung und ein hohes Defizit an Grün- und Freiflächen kennzeichnen ihn. Gerade im Ortsteil Friedrichshain herrscht ein ausgesprochener Mangel an Spielplätzen und Grünflächen. Gemäß Richtwert liegt das Defizit hier bei 46,6 %, was einem Flächenbedarf von 45.850 m² (Stand 31.12.2000) entspricht.

Der Bereich Friedrichshain wird auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 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 25 und 26 liegen im Versorgungsbereich 2, begrenzt durch die Thaerstraße, Hausburgstraße, Eldenaer Straße, Bahngelände, Frankfurter Allee, Löwestraße, Richard-Sorge-Straße und Landsberger Allee.

Unter Anrechnung aller nachfolgend aufgeführten Spielplätze mit einer Nettospielfläche von 14.245 m² liegt das Defizit in diesem Versorgungsbereich noch bei 12.894 m². Das entspricht bei 27.139 Einwohnern (Stand 31.12.2000) einem prozentualen Defizit von 47,5 %.

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, 49, allgemeiner Spielplatz im Sanierungsgebiet	1.472 m ²	1.472 m ²
Summe	14.245 m²	19.946 m²

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 wurde zusammen mit dem ehemaligen Kitaspielplatz Schreinerstraße 49 über den Bebauungsplan V-35 gesichert, ebenso die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 über den Bebauungsplan V-53. Die allgemeinen Spielplätze auf dem Petersburger Platz und auf dem Grundstück Karl-Marx-Allee 141 - 143 sind durch die breite und stark befahrene Petersburger Straße, die eine Barriere insbesondere für jüngere Altersgruppen darstellt, 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 wiederum in jeweils vier Versorgungseinheiten unterteilt. Das Sanierungsgebiet Samariterviertel mit den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 liegt überwiegend innerhalb der Versorgungseinheit 4, welche durch die Frankfurter Allee, die Proskauer Straße, die Eldenaer Straße und das Bahngelände begrenzt wird. In diesem Bereich befinden sich z.Z. drei nutzbare öffentliche Spielplätze mit einer Gesamtnettospelfläche von 2.306 m², der allgemeine Spielplatz Voigtstraße 17, 16 (teilweise), der allgemeine Spielplatz Schreinerstraße 48, 49 und der allgemeine Spielplatz auf dem Schleidenplatz.

In der gesamten Versorgungseinheit 4 leben 10.070 Einwohner (Stand: 31.12.2000). Dem Bedarf von 10.070 m² öffentlicher Spielplatzfläche (Nettofläche) stehen momentan nur 2.306 m²

gegenüber. Das entspricht einem Versorgungsgrad von 22,9 %. Um das Defizit abzubauen müssten zusätzlich 7.764 m² Nettospielfläche (ohne Rahmengrün) bereitgestellt werden. Der erhebliche Spielplatzmangel in der Versorgungseinheit 4 und damit auch der im Samarierterviertel wird weiter verstärkt, weil 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	400 m ²
Bänschstraße 40/42	10 m ²
Proskauer Straße 3	2 m ²
Eldenaer Straße 23	50 m ²
Eldenaer Straße 28, 28A / Voigtstraße 21	70 m ²
Bänschstraße 81	70 m ²
Voigtstraße 19, 19°	8 m ²
Voigtstraße 13	100 m ²
Voigtstraße 38 / Rigaer Straße 68	10 m ²
Voigtstraße 14	165 m ²
Dolziger Straße 23	9 m ²
Rigaer Straße 42, 42 A / Voigtstraße 39	122 m ²
Schreinerstraße 30	50 m ²
Rigaer Straße 57 / Waldeyerstraße 8	54 m ²
Frankfurter Allee 89 / Waldeyerstraße 1, 1A	20 m ²
Rigaer Straße 45, 46	375 m ²
Frankfurter Allee 79-87	286 m ²
Summe	2.112 m ²

Bei ca. 6.802 Wohneinheiten (Begehung 1997/98) müsste der Anteil an privater Spielfläche 27.208 m² betragen. Der Bestand liegt aber nur bei 2.112 m², so dass noch ein Defizit von 25.096 m², also 92,2 % 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 drei vorhandenen und dem Neubau von vier weiteren öffentlichen Spielplätzen Rechnung getragen werden.

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

Standort	Nettospielfläche	Bruttospielfläche
Schreinerstraße 45, 46	992 m ²	992 m ²
Schreinerstraße 48, 49	1.472 m ²	1.472 m ²
Eldenaer Straße 22, Samariterstraße 21	792 m ²	792 m ²
Schreinerstraße 25, 26	1.564 m ²	1.564 m ²
Schleidenplatz	239 m ²	791 m ²
Bänschstraße 86	744 m ²	744 m ²
Voigtstraße 17, 16 (teilweise)	595 m ²	747 m ²
Summe	6.398 m ²	7.102 m ²

Sollte sich diese angestrebte Spielplatzplanung umsetzen lassen, würde die Versorgungseinheit 4 über eine Gesamtnettospielfläche von insgesamt 6.398 m² verfügen. Das verbleibende Defizit könnte bis auf 3.672 m² erheblich reduziert werden. Der Versorgungsgrad steigt damit von 22,9 % auf 63,5 %.

Die Kinderspielplätze im Samariterviertel sollen den Altersgruppen zwischen 0-18 Jahren gerecht werden, wobei keiner die geforderte Größe von 2000 m² 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 einen zu geringen Sport- und Pausenflächenanteil.

Aufgrund des Hortbetriebes sind die Schulfreiflächen nur an den Werktagen von 16.00 Uhr bis 18.00 Uhr zugänglich und somit für die Kinder der umliegenden Wohngebiete nutzbar.

Die Schulverwaltung lehnt grundsätzlich eine Öffnung bzw. Doppelnutzung der Schulhöfe nicht ab, vorausgesetzt, eine Betreuung der Fläche ist vor Ort geregelt. Eine Betreuung nach dem Hortbetrieb konnte bisher 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 zudem nicht erfüllt werden, denn Spielplätze sollen mit einem vielseitigen, möglichst ganzjährig nutzbaren Spielangebot ausgestattet 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 zwei Kindertagesstätten.

Die kirchliche Kindereinrichtung in der Samariterstraße 27 (Erdgeschosskita) welcher der kleine Spielplatz hinter der Samariterkirche zur Verfügung gestellt wurde. Eine Doppelnutzung dieser Fläche wäre (wenn von der Kirche befürwortet) hier auch erst ab 18.00 Uhr möglich.

Eine weitere Kindertagesstätte mit 179 Plätzen befindet sich in der Bänschstraße 76 / 86.

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

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 frühestens ab 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, in Abstimmung mit der Kitaleitung, einen Teil von der Kitafreifläche abzutrennen, 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.

Eine eventuelle Doppelnutzung der Kitafreiflächen und der Schulfreiflächen wäre bei dem enormen Defizit an privaten und öffentlichen Spielplätzen nur ein sehr geringer und zusätzlicher Beitrag, der zu keiner nennenswerten 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 25 und 26 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 25 und 26
- 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 ist der Block als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Ein Spielplatz ist als eine 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 25 und 26 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:

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

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

Im Bebauungsplan soll lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die mit der Straßenbegrenzungslinie versehen ist, festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll

der Ausbauplanung vorbehalten sein. Daher haben die Darstellungen auf der Planurkunde zur Einteilung des Straßenraums keinen Normcharakter.

4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Nutzung:

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung soll nicht durchgeführt werden, da keine UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) Anlage 1 vorgesehen sind. Eine allgemeine Vorprüfung war nicht erforderlich.

Boden / Grundwasser:

Für die Grundstücke Schreinerstraße 25 und 26 liegt im Bodenbelastungskataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Eintragung vor.

Die Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 waren bis 1945 bebaut. Sie wurden gewerblich durch einen Malerbetrieb genutzt. Aufgrund der Zerstörung während des Krieges wurde eingeschätzt, dass Bodenbelastungen durch Trümmerschutttauffüllungen möglich sein könnten.

Die Eignung der Grundstücke für die Neuanlage eines Kinderspielplatzes wurde im Auftrag der Sanierungsverwaltung durch das Umweltamt und die PROTEKUM Umweltinstitut GmbH erkundet.

Schadstoffbelastungen wurden nur punktuell festgestellt. Die Probe RKS 4/2 (0,35 – 1,0 m) wies einen PAK-Wert von 89,2 / BaP-Wert von 8,2 mg/kgTM auf. Das war eine Konzentration, die über den Gefahrenwerten zum Grundwasserschutz nach Berliner Liste 1996 lag. Die PAK im gewachsenen Boden lagen stets unter der Nachweisgrenze, es fand offensichtlich nur ein geringer PAK-Transfer statt. Zusätzlich wurde eine auffällige Belastung mit Mineral-kohlenwasserstoffen (480 mg / kg TM) in der Schicht bis 0,35 m festgestellt. Auch hier lag die MKW-Konzentration im gewachsenen Boden unter der Nachweisgrenze.

Alle anderen untersuchten Substanzen lagen in Konzentrationen vor, die unter den Gefahrenwerten zum Grundwasserschutz liegen.

Die Bodenbelastung war an die Auffüllung gebunden.

Der erbohrte anstehende Geschiebemergel war außer bei Blei nicht über die Vorsorgewerte belastet.

Aufgrund der aufgeführten Tatsachen, des geologischen Aufbaus der Deckschichten über dem Grundwasser und des Grundwasserabstandes von mehr als 10 m konnte man davon ausgehen, dass die Schadstoffkonzentrationen im Sickerwasser am Beurteilungsort die Prüfwerte nicht überschritten.

Die festgestellten Bodenbelastungen und die Grundwassergefährdung waren gering. Der Spielplatz konnte auf der Fläche gebaut werden. Die festgestellten Bodenkontaminationen wurden im Rahmen des Neubaus beseitigt. Die Entsorgung des Oberbodens war notwendig. Da es sich bei den Untersuchungen um stichpunktartige Beprobungen handelte, konnte nicht ausgeschlossen werden, dass bei den Arbeiten weitere Bereiche mit stärker belasteten Bodenmaterial aufgefunden werden, was die geplante Nutzung aber nicht beeinträchtigt hätte.

Ein geophysikalisches Gutachten hatte ergeben, dass beide Grundstücke einen sehr inhomogenen Untergrund aufwiesen. Mit Fundamentresten, Hohlräumen und diversen Auffüllungen musste gerechnet werden. Es konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich hinter einzelnen schwachen Anomalien Bombenblindgänger oder Munitionen verbergen bzw. dass die starken

magnetischen Anomalien die schwachen Signale dieser Störkörper maskieren. Vor einer weiteren Nutzung der Flächen wurde empfohlen, die gesamte oberste Bodenschicht bis in eine Tiefe von 0,5 m abzuschleifen sowie die Ursache der aufgezeigten Anomalien durch Freilegen der Quellen zu ermitteln. Die Notwendigkeit eines Bodenaustausches auch in Tiefen unterhalb 0,5 m u. GOK konnte nicht ausgeschlossen werden.

Die danach neu eingebauten Materialien mussten nicht nur einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Wege garantieren, sondern auch den Anforderungen der Senatsverwaltung für Arbeit, Soziales und Frauen, für Kinderspielplätze und den Bodeneinbauwerten der "Berliner Liste" der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung genügen.

Das Bezirksamt hat bereits Munitionssuche, Bodenabtrag zur Altlastenbeseitigung und Tiefenenttrümmerung durchführen lassen. Die Zustimmung der Verwalterin des Grundstücks Schreinerstraße 25 zur Durchführung dieser Ordnungsmaßnahmen lag schriftlich vor. Der 2002 begonnene Spielplatzneubau wurde im April 2003 abgeschlossen.

Immissionsschutz / Lärm:

Unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes werden Kinderspielplätze, die auch immer ein gewisses Störpotential durch Spielgeräusche mit sich bringen, in schutzwürdigen Gebieten zugelassen, wenn diese Nutzungen – wie gerade beispielsweise Kinderspielplätze – „sozialadäquate Ergänzungen“ der Wohnbebauung sind.

Allerdings unterliegen auch die gebietsadäquaten Nutzungen der Kontrolle hinsichtlich ihres Störpotentials und dürfen nach Abwägung bestimmte Zumutbarkeitsschwellen nicht überschreiten.

So sind beispielsweise die Bestimmungen der Lärm-VO, insbesondere hinsichtlich des Schutzes der Nachtruhe, einzuhalten.

Für diesen Standort bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der Zielsetzung einen Kinderspielplatz und keinen Bolz- oder Abenteuerspielplatz zu errichten, keine Bedenken. Eine nachbarschaftsverträgliche Nutzung ist zwingend erforderlich, da die Spielplatzfläche, wie in Innenstadtbezirken üblich, durch geringe Abstandsflächen zur nächstgelegenen Wohnbebauung gekennzeichnet ist.

Voraussetzung ist, dass bei fehlenden Abstandsflächen durch die bestimmungsgemäße Nutzung des Spielplatzes die zu erwartenden Geräuschbelästigungen für die unmittelbare Wohnnachbarschaft auf ein zumutbares Maß reduziert werden. Auch wenn Spielplatzlärm in gewissem Maße von den Anwohnern hinzunehmen ist.

Das Störpotential von Bolzplätzen ist nicht mit Spielplatzlärm zu vergleichen. Gleiches trifft bei einer Nutzung der Spielflächen für Skateboardfahrer (Halfpipe u.ä.) sowie Streetballspiel zu.

Die schalltechnische Bewertung solcher Freizeiteinrichtungen unterliegt der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes).

Es ist daher von großer Bedeutung, im Baugenehmigungsverfahren die materiell-technische Ausstattung des Spielplatzes darauf auszurichten, dass eine geräuschintensive Spielnutzung nicht ermöglicht oder gefördert wird (Skaten, Bolzen, Streetball o.ä.).

Damit wird auch eine Akzeptanz des Spielplatzes durch alle Bürger bewirkt.

Auf den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 entstand ein allgemeiner Spielplatz für Kinder von 0-12 Jahren.

Geplant und umgesetzt wurde eine „naturnahe“ Gestaltung mit im Verhältnis zur Spielplatzgröße eher wenig fest installierten Spielgeräten. Die Leitidee war: „Strömung, Flusslandschaft, Reise“. Die Gestaltung ist in erster Linie durch eine Materialvielfältigkeit sowie ein Zusammen-

spiel von Räumen und Ebenen bestimmt, so dass nicht mit einer geräuschintensiven Nutzung, wie beispielsweise auf einem Bolzplatz gerechnet wird.
Die Gestaltung des Spielplatzes ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

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, hier Wege, auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt und als halboffene und teilversiegelte Flächen angelegt wurden.
Der vorhandene Baumbestand wurde bei der Spielplatzplanung größtenteils berücksichtigt und durch Neupflanzungen 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 müssen. 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 öffentlichen Spielplatzflächen ausgestattet. Noch erheblich geringer ist der Versorgungsgrad im Sanierungsgebiet Samariterviertel. Dem Bedarf von 6.090 m² (Stand 31.12.2000) steht z.Z. nur ein Angebot von 2.306 m² gegenüber. Nennenswerte Spielplatzanlagen, besonders auf den privaten Grün- und Freiflächen, gibt es im Sanierungsgebiet nicht.

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 weitere Flächen für den Neubau von öffentlichen Spielplätzen und öffentlichen Grünflächen gewonnen werden. Die angestrebte optimale flächendeckende Verteilung der Spielplätze ist in dieser Versorgungseinheit nicht zu realisieren. Der Einzugsbereich wird auch weiterhin den Radius von 500 Metern wesentlich übersteigen.

In der Schreinerstraße sind gut geeignete Grundstücke für den Spielplatzneubau vorhanden, so dass sich das Spielangebot im Samariterviertel in dieser Straße konzentriert.

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 wurde im Juli 2001 ein allgemeiner Spielplatz angelegt. Für ältere Kinder sind Spielmöglichkeiten auf den Grundstücken Schreinerstraße 45, 46 und Eldenaer Straße 22, Samariterstraße 21 geplant. Ein weiterer allgemeiner Spielplatz wurde 1994 auf den Grundstücken Voigtstraße 17, 16 (teilweise) hergestellt. Die Schreinerstraße 25, 26 wird ebenfalls ein allgemeiner Spielplatz für Kinder zwischen 0 und 12 Jahren.

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 (031, 037, 038, 039) dieser Versorgungseinheit den neu anzulegenden 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 (042, 043, 048, 049, 050, 053) wären der öffentliche Spielplatz auf dem Schleidenplatz und der Spielplatz auf den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 nutzbar. Die Kinder des westlichen Bereiches (Blöcke 032, 033, 034) 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 (Blöcke 035, 036, 041, 045, 046, 047, 052) der Versorgungseinheit abdecken, da die südlichen Baublöcke keine geeigneten unbebauten Grundstücke aufweisen. Die einzigen noch unbebauten Grundstücke liegen an der Frankfurter Allee 57-59. Diese sind überaus stark durch den Verkehr der Einkaufs- und Hauptverkehrsstraße (B 1/5) und durch die Erschließung der dahinterliegenden Bebauung belastet und somit ungeeignet für die Herstellung eines Spielplatzes.

Die Neugestaltung des öffentlichen Spielplatzes auf den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 ist ein Sanierungsziel, dessen Umsetzung durch das Bebauungsplanverfahren gesichert werden sollte. Beide Grundstücke wurden bereits erworben.

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

4.2.4 Private Belange

Bei Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sollten die Grundstücke vor Umnutzung durch private Anspruchsberechtigte geschützt werden. Ein Bauinteresse, hätte vom Bezirksamt nicht unterstützt werden können, 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 nicht vorhanden sind und Lösungen zur Erschließung von Flächen noch als unzureichend eingeschätzt werden müssen. Eine Möglichkeit, dieses Defizit abzubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der Grundstücke Schreinerstraße 25 und 26 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz".

Das öffentliche Interesse an der Freihaltung dieser Grundstücke und der Neugestaltung als Spielplatz begründet sich aus dem hohen Defizit in diesem Gebiet und der Eignung der Flächen für diese spezielle Nutzung. Die privaten Grundstücke Rigaer Straße 68 / Voigtstraße 38, Rigaer Straße 57 / Waldeyerstraße 8 sowie Voigtstraße 34 / Schreinerstraße 43 waren vor 1990 ebenfalls unbebaute und begrünte Grundstücke, die hauptsächlich von älteren Bürgern angenommen und genutzt wurden. Formuliertes und teilweise bereits realisiertes Sanierungsziel für diese Grundstücke war und ist der Wohnungsneubau.

Im Gegensatz zum Spielplatz Schreinerstraße 25, 26 ergaben sich bei der Auswahl für diese Grundstücke, insbesondere unter Beachtung einer gefahrlosen Erreichbarkeit, Einschränkungen und Barrieren. Sie liegen an frequentierten Straßenkreuzungen und sind somit ungeeignet.

Die Rigaer Straße und die Voigtstraße weisen zudem höhere Emissionspegel zwischen 64 und 66 dB(A) auf als die Schreinerstraße mit 62 dB(A) sowie eine erhöhte Kfz-bedingte Luftschadstoffbelastung. Durch die Lage an Kreuzungsbereichen ist die Erreichbarkeit für Kinder nicht gefahrlos. Die Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 waren hingegen gut für die Anlage eines Spielplatzes geeignet. Sie sind ausreichend besonnt, belüftet und wurden in der Vergangenheit von den Kitakindern genutzt, gut angenommen und waren, wie unter Abschnitt I 2.1.8 „Ökologische Verhältnisse“ beschrieben, weitgehend unversiegelt und begrünt.

Weitere geeignete Grundstücke im Sanierungsgebiet, wie die Pettenkoferstraße 25, 26 und die Zellestraße 11 werden seit Jahren für den Gemeinbedarf in Anspruch genommen. Es ist vorgesehen, diese Standorte zu erhalten und ebenfalls planungsrechtlich zu sichern, um den Bau von dringend benötigten gedeckten und ungedeckten Sportflächen 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. Auf den Grundstücken Dolziger Straße 19 – 22 und 30, Pettenkoferstraße 36-38 und Pettenkoferstraße 4 a - c, 5 sowie 12 - 15 befindet sich z.Z. kleinteiliges Gewerbe. Die Blöcke zum Bahngelände an der Pettenkoferstraße sind im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Sie bieten sich für den Erhalt und die Verdichtung von Gewerbe an.

Auf den Grundstücken Dolziger Straße 3, 4 und 5 befanden sich eine Tankstelle und ein Garagenhof. Es wird davon ausgegangen, dass der Boden stark kontaminiert ist. Entwicklungsziel für diesen Standort ist hier der Wohnungsneubau. Außerdem liegen diese Grundstücke in einer Randlage und in unmittelbarer Nähe zum Forckenbeckplatz, auf dem sich bereits öffentliche Spielplätze befinden. Bei der Neuplanung von Spielplätzen wird nicht nur die Senkung des Defizits, sondern auch eine möglichst optimale Verteilung im Einzugsbereich angestrebt. Zudem müssen die Grundstücke für die Anlage der sensiblen Nutzung „Spielplatz“ geeignet sein.

Andere unbebaute Grundstücke eignen sich ebenfalls 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 Größe der Grundstücke, die Erreichbarkeit und die Belichtung sind meist ebenfalls nicht ausreichend gewährleistet.

Diese Grundstücke wurden, wie die Eldenaer Straße 28/ Voigtstraße 21, die Dolziger Straße 31/ Pettenkoferstraße 35, die Dolziger Straße 16, die Dolziger Straße 25, 26/ Voigtstraße 14, 15 und die Rigaer Straße 67/ Voigtstraße 6 bereits im Bericht zum Untersuchungsgebiet Schreinerstraße als Wohnbaustandorte ausgewiesen.

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 und waren für den Neubau von dringend benötigten gedeckten und ungedeckten Sportflächen oder für den Neubau von öffentlichen Spielplätzen vorgesehen.

Auf den inzwischen landeseigenen Grundstücken Schreinerstraße 48, 49 und Voigtstraße 17 unter Einbeziehung einer Teilfläche des privaten Grundstücks Voigtstraße 16 wurden öffentliche Spielplätze angelegt.

Bebaute öffentliche Grundstücke kommen für einen Spielplatzneubau 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 gerechtfertigt haben.

4.2.5 Öffentliche Belange

Die öffentlichen Belange bestehen vordringlich in der Schaffung neuer Spielplätze in diesem stark unterversorgten Gebiet. Gerade hier ist die Situation der Kinder sehr prekär. Die Grundstücke sind hoch überbaut und versiegelt und die Straßen stark befahren. Wie in anderen Gebieten kommt es durch den zunehmenden Dachgeschossausbau zu weiteren Verdichtungen auf den Grundstücken.

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 gebaute 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 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.

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 zu sichern sind.

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

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 beräumt.

4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans schaffen Beurteilungskriterien und Beurteilungsnormen 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. Wenn gleich 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, das heißt, es wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung der Lebensqualität geleistet. Die Festsetzungen des Bebauungsplans insgesamt dienen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für eine menschenwürdige Umwelt. Er gewährleistet eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung.

4.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Es wurden keine baulichen Maßnahmen beantragt, welche die Ziele des Bebauungsplans undurchführbar machen würden, so dass Maßnahmen zur Sicherung der Planung gemäß §§ 14, 15 BauGB nicht erforderlich waren.

4.5 Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange

4.5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 09.01.1995 bis zum 03.02.1995 statt. In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger in einer Ausstellung im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke der Planung, Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, informieren.

Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 08.02.1994, dem städtebaulichen Entwurf für die Kindertagesstätte und Erläuterungen zur Bauleitplanung ausgelegt.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Mittwoch, dem 28.12.1994, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen:

„Berliner Zeitung“
„Der Tagesspiegel“
veröffentlicht.

Während der Zeit vom 09.01.1995 bis zum 03.02.1995 war die Ausstellung im Stadtplanungsamt Grünberger Straße 1 Montag bis Mittwoch von 9.00-15.00 Uhr, Donnerstag von 9.00-18.00 Uhr und Freitag von 9.00-14.00 Uhr zugänglich.

Die Ausstellung befand sich im Foyer des Stadtplanungsamtes. Die Anzahl der Besucher konnte nicht ermittelt werden.

Von der Möglichkeit der Beteiligung am Bebauungsplanverfahren durch mündliche oder schriftliche Äußerungen wurde kein Gebrauch gemacht.

Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich keine Änderungen der geplanten Festsetzungen.

Der Inhalt des Bebauungsplans, Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“, blieb somit unberührt.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung durch eine -Vorlage zur Kenntnisnahme- (Drucksache Nr. 2441/95) unterrichtet.

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 Frist von 6 Wochen, in der Zeit vom 27.10.1995 bis zum 11.12.1995, die Gelegenheit zur Prüfung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung gegeben.

Aufgrund der vom Bezirksamt am 15.06.1999 beschlossenen Änderungen wurde nach erneuter frühzeitiger Bürgerbeteiligung, welche vom 24.06.1999 bis einschließlich 23.07.1999 stattfand, eine erneute Trägerbeteiligung durchgeführt.

Erste und erneute Trägerbeteiligung wurden danach gemeinsam ausgewertet.

Insgesamt haben von den 32 Trägern öffentlicher Belange 26 Träger eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen von 19 Trägern öffentlicher Belange sind fristgerecht eingegangen. 7 Stellungnahmen sind verspätet eingegangen. Alle eingegangenen Stellungnahmen sind in der vorliegenden Auswertung der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden.

Die Auswertung der ersten Trägerbeteiligung erfolgt unter Berücksichtigung des Änderungsbeschlusses zum Bebauungsplan V-46 des Bezirksamtes Friedrichshain vom 15.06.1999. Die in den Stellungnahmen dieser ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerten Hinweise und Anregungen werden hinsichtlich des neuen Planinhalts und des geänderten Geltungsbereichs des Bebauungsplans V-46 bewertet und, soweit erforderlich, abgewogen.

In allen 26 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen oder Hinweise gegeben, für die eine Berücksichtigung oder Abwägung im Bebauungsplanverfahren zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans V-46 erforderlich wäre. Anregungen und Hinweise wurden in den Begründungstext aufgenommen.

Abwägungsrelevante Hinweise zum Bebauungsplanentwurf vom 08.02.1994 sind durch das geänderte Planungsziel und die Veränderung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht mehr Gegenstand des aktuellen Bebauungsplanentwurfes.

Im Ergebnis der Auswertung der ersten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ergaben sich keine Auswirkungen auf den zur Trägerbeteiligung vorgelegten und beschlossenen Entwurf des Bebauungsplans V-46 vom 06.11.2001.

4.5.3 Erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Aufgrund der Änderung des Planentwurfes wurde eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 24. Juni 1999 bis einschließlich 23. Juli 1999, jeweils Montag bis Mittwoch von 8 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8 bis 18 Uhr sowie Freitag von 8 bis 14 Uhr im Stadtplanungsamt Frankfurter Allee 35/37 durchgeführt.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger über die Ziele und Zwecke der geänderten Planung, Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“, informieren. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung wurde mit dem Änderungsbeschluss vom 15.06.1999 und Erläuterungen zur Bauleitplanung ausgelegt.

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Montag, dem 21. Juni 1999 in der „Berliner Zeitung“ veröffentlicht.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch mündliche Äußerungen zu beteiligen, wurde von keinem Besucher genutzt. Von den Möglichkeiten, Anregungen auf den vor Ort ausliegenden Formblättern niederzuschreiben, bzw. brieflich Stellung zu nehmen, wurde von einem Bürger Gebrauch gemacht, der allerdings keine Anregungen zu der geplanten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ an diesem Standort äußerte.

Zwei Vertreter der Kindertagesstätte Menschengraben e.V. informierten sich ebenfalls über die Planungen. Ihnen wurden Formblätter für schriftliche Äußerungen übergeben, welche in der Kita ausgelegt werden sollten. Im Stadtplanungsamt sind keine ausgefüllten Formblätter eingegangen.

Aus der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich keine Planänderungen.

Der Inhalt des Bebauungsplans, Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“, bleibt somit unberührt.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.11.2001 um ihre Stellungnahme zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans V-46 (Stand 11/01) gebeten.

Die Frist, innerhalb derer die Stellungnahme eingegangen sein musste, wurde bis zum 07.01.2002 gesetzt.

Insgesamt haben von den 34 beteiligten Trägern öffentlicher Belange 23 eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahmen von 18 Trägern öffentlicher Belange sind fristgerecht eingegangen. Die 5 verspätet eingegangenen Stellungnahmen sind in der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange berücksichtigt worden.

Von den 23 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden in 20 Stellungnahmen zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans V-46 keine Anregungen oder Hinweise gegeben, für die eine Berücksichtigung oder Abwägung im Bebauungsplanverfahren erforderlich war.

Das Umweltamt gab Hinweise zur Bodenbeschaffenheit und Bodenbelastung sowie zum Immissionsschutz. Diese Hinweise wurden in die Begründung unter Punkt II 4.2.1 Belange des Umweltschutzes übernommen.

2 Stellungnahmen enthalten abzuwägende und zu berücksichtigende Hinweise.
Diese Hinweise werden nachfolgend aufgeführt.

1. Senatsverwaltung für Finanzen

Hinweise und Anregungen:

Die Haushaltsabteilung (Abt. II) äußerte grundsätzlich keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen, wies aber daraufhin, dass in der I-Planung keine Maßnahmen enthalten sind und der ggfs. erforderliche Grunderwerb vom Bezirk aus der entsprechenden Zuweisung zu finanzieren ist.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung von B-Plänen sind stets auch die finanziellen Auswirkungen einzuplanen die, von den dringenden Planungserfordernissen ausgelöst, bereits bei rechtskräftiger Festsetzung von Bebauungsplänen für gesetzliche Ansprüche auf Geldentschädigung und Grundstücksübernahme anfallen können (§§ 39 ff BauGB).

Abwägung:

Der Erhalt des Kitaspielplatzes und der Neubau des öffentlichen Spielplatzes auf den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 ist aufgrund des hohen Spielflächendefizits im Sanierungsgebiet Samariterviertel immer noch vordringliches Sanierungsziel. Zur Umsetzung dieses Ziels wurde bereits das Grundstück Schreinerstraße 26 von der LBB-GEG erworben. Dieses Einzelgrundstück mit einer Fläche von 683 m² ist ohne das Grundstück Schreinerstraße 25 auf Grund der geringen Größe nicht geeignet für den Neubau eines allgemeinen Spielplatzes. Die Richtwertgrößen liegen hier bei 2000 m² nutzbare Spielfläche.

Ein Kaufangebot der Eigentümerin liegt bereits vor, so dass wahrscheinlich unabhängig von der Festsetzung des Bebauungsplans mit einem Übernahmeverlangen gem. § 145 (5) BauGB zu rechnen ist. Die Vorbereitungen für den Spielplatzneubau wurden parallel zum Bebauungsplanverfahren vorangetrieben. Das Bezirksamt hat Mitte 2002 Munitionssuche, Bodenabtrag zur Altlastenbeseitigung und Tiefenenttrümmerung durchführen lassen. Die Zustimmung zur Durchführung dieser Ordnungsmaßnahmen liegt von der Verwalterin des Grundstücks Schreinerstraße 25 schriftlich vor. Eine abgestimmte Spielplatz- und Freiraumplanung liegt ebenfalls vor und wird gegenwärtig bereits umgesetzt. Die Finanzierung des Spielplatzneubaus erfolgt über Fördermittel aus dem Programm „stadtweite Maßnahmen“. Ein entsprechender Antrag ist im März 2001 bei dem Fördergeber, der Investitionsbank Berlin (IBB), eingereicht und im Dezember 2001 bewilligt worden.

Im Hinblick auf den Planungs- und Finanzierungsvorlauf, wie Grundstückskauf Schreinerstraße 26, Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen und Spielplatzneubau und in Anbetracht des immer noch hohen Spielflächendefizits in dem Gebiet, kann das Planungsziel- und Sanierungsziel nicht aufgegeben werden.

Es ergaben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

2. Abt. Finanzen und Verwaltung -Grundstücksservice-

Hinweise und Anregungen:

Es wird darum gebeten, soweit möglich, haushaltsmäßige Auswirkungen für den Bezirk auszuschließen, auch für den Fall, dass ein Grunderwerb des Grundstücks Schreinerstraße 25 durch die LBB-GEG scheitern sollte und ein Übernahmeverlangen durch den jetzigen Eigentümer gestellt werden könnte.

Abwägung:

Haushaltsmäßige Auswirkungen für den Bezirk lassen sich nicht grundsätzlich ausschließen. Gemäß §§ 145 und 40 BauGB ergeben sich aus der Festlegung des Sanierungsgebietes und der Umsetzung von Sanierungszielen sowie den Festsetzungen des Bebauungsplans für den Eigentümer des Grundstücks Schreinerstraße 25 Entschädigungsansprüche.

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen wird darauf hingewiesen, dass der ggfs. erforderliche Grunderwerb vom Bezirk aus der entsprechenden Zuweisung zu finanzieren ist.

Wie in der Stellungnahme zu den Anmerkungen der Senatsverwaltung für Finanzen bereits formuliert, wurden Tiefenenttrümmerung und Munitionssuche über Ordnungsmaßnahmen, der Spielplatzneubau über das Programm „stadtweite Maßnahmen“ finanziert.

Sollte der Grundstückskauf durch die LBB-GEG scheitern, muss der Bezirk den Grunderwerb finanzieren oder das Grundstück anmieten. Haushaltsmäßige Auswirkungen sind dann nicht zu vermeiden.

Der Grundstückskauf muss für den Fall, dass ein Ankauf durch die LBB-GEG scheitern sollte, in die I-Planung aufgenommen werden.

Im Hinblick auf den Planungs- und Finanzierungsvorlauf, wie Grundstückskauf Schreinerstraße 26, Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen und Spielplatzneubau und in Anbetracht des immer noch hohen Spielflächendefizits in dem Gebiet, kann das Planungsziel- und Sanierungsziel nicht aufgegeben werden.

Dem Hinweis wurde daher nicht gefolgt.

Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergaben sich nicht.

Im Ergebnis der Auswertung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird festgestellt, dass keine Änderungen des Bebauungsplans erforderlich sind.

4.5.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11. August 2003 bis einschließlich 12. September 2003.

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 01. August 2003, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen:

"Berliner Zeitung"

"Der Tagesspiegel"

veröffentlicht.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 01.08.2003 auf Seite 3319.

Mit Schreiben vom 02.07.2003 wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Während dieser Zeit waren der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung und Auslegungsmaterial in der 5. Etage, Raum 508 des Bezirksamtes, Yorckstraße 4-11 montags bis donnerstags von 07.30 bis 16.00 Uhr und freitags von 07.30 bis 13.00 Uhr einzusehen.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange 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 kein Gebrauch gemacht.

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

Die Möglichkeit der schriftlichen Äußerung in Form von Briefen wurde von einem Träger öffentlicher Belange genutzt.

Mündlich wurden keine Hinweise oder Anregungen vorgetragen.

Hinweise und Anregungen des Trägers öffentlicher Belange

Deutsche Telekom:

Die Telekommunikationslinie (TK-Linie) befindet sich nicht im Bereich des Spielplatzes sondern im öffentlichen Straßenland. Somit bestehen keine Bedenken gegen die Durchführung des Bebauungsplans.

Abwägung

Eine Abwägung war nicht erforderlich.

In der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans V-46 wurden keine Anregungen oder planungsrelevanten Hinweise gegeben, für die eine Berücksichtigung oder Abwägung im Bebauungsplanverfahren erforderlich wäre.

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB ergeben sich somit keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die umweltschützenden Belange für die Bauleitplanung wurden im BauGB (Fassung vom 27. August 1997) in dem neuen § 1a zusammengefasst. Dabei sind die materiell baurechtlichen Elemente des § 8a BNatSchG, jetzt § 21 BNatSchG, in das BauGB übernommen worden.

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsproblematik und damit des Ausgleiches und Ersatzes hat auf der Ebene der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen zu erfolgen. Im § 1 a BauGB 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 oder an anderer Stelle als dem Ort des Eingriffs auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind, wobei die Darstellungen eines Landschaftsplans berücksichtigt werden müssen.

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bauleitplans ein Eingriff 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 vor.

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

Die Grundstücke Schreinerstraße 25 und 26 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 25 und auch die Schreinerstraße 26, könnten aufgrund der vorherrschenden geschlossenen Bauweise im Block und in der näheren Umgebung und aufgrund der Grundstückstiefen von ca. 28 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. Umgesetzt wurde eine „naturnahe Gestaltung“ mit wenig fest installierten Spielgeräten. Somit wird auch kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Der Spielplatzneubau wirkt sich positiv auf Natur und Landschaft aus.

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 jeglicher Bebauung regeln. Der Bebauungsplan bestimmt somit die rechtliche Qualität der Nutzung und der Bebaubarkeit. Bodenrechtliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

Neben den positiven Auswirkungen des Bebauungsplans (Besonnung und Belüftung der angrenzenden Bebauung) könnte es zu einer Beeinträchtigung der Wohnruhe durch den Spielärm 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 der Nachbarn einen besonderen Stellenwert.

Nach bundesdeutscher Rechtsauffassung ist der Lärm spielender Kinder in Wohngebieten keine unzumutbare Lärmbelästigung, sondern Bestandteil der Wohnnutzung. Dieser allgemeine 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 Wohnnutzung 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 zur Wohnbebauung 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.

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 war ein vordringliches Anliegen bei der Objektplanung, die jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens sein konnte. Nachbarinteressen müssen berücksichtigt werden. Geplant und umgesetzt wurde eine „natur-nahe“ Gestaltung mit, im Verhältnis zur Spielplatzgröße, eher wenig fest installierten Spielgeräten. Leitidee war: „Strömung, Flusslandschaft, Reise“. Die Gestaltung wird in erster Linie durch eine Materialvielfältigkeit sowie ein Zusammenspiel von Räumen und Ebenen bestimmt. Zwischen den lärmintensivsten Aktivitätsbereichen auf dem Spielplatz und den Ruhezeiten der Nachbarschaft sollten ausreichende Abstände vorhanden sein.

Zur Eindämmung der Schallreflektion und Lärmbelästigung sowie zur optischen Aufwertung war die Begrünung der angrenzenden Brandwände mit selbstklimmenden oder rankenden Pflanzen vorgesehen. Diese Begrünung ist nicht Bestandteil der Festsetzungen, da die Brandwände nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen. Die Durchsetzung bzw. Umsetzung der Begrünungsmaßnahme setzt immer die Zustimmung der betroffenen Eigentümer voraus.

IV Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 08.02.1994 beschlossen, das Stadtplanungsamt zu beauftragen, den Bebauungsplan V-46 für die Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Schreinerstraße 27 aufzustellen (Bezirksamtsvorlage Nr. 282/94).

2. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 1180 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung informiert.

3. Information über den Aufstellungsbeschluss

Mit Schreiben vom 14.02.1994 wurden die Senatsverwaltungen

- für Bau- und Wohnungswesen - Abt. II,
- für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abt. VIIA2,
- für Jugend und Familie Abt. III C,
- für Verkehr und Betriebe - Abt. III,

über den Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes unterrichtet.

4. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans V-46 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 11 vom 04.03.1994 auf S. 619 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 zu diesem Zeitpunkt auf den Grundstücken Schreinerstraße 25, 26 noch den Erhalt und die Erneuerung des Spielplatzes vorsah, wurden keine Bedenken erhoben.

Von den Betroffenen wurde aber auch deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Spielplatz- und Freiflächenversorgung zu erhalten ist und weitere Spielplätze zu schaffen sind.

Die geplanten Sanierungszieländerungen für das Sanierungsgebiet Samariterviertel (unter anderem auch die Ausweisung der Grundstücke Schreinerstraße 25, 26 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“) wurden in der Zeitschrift für Stadterneuerung Friedrichshain im März 1998 vorgestellt. Diese Zeitschrift wurde allen Bewohnern des Sanierungsgebietes zugestellt.

6. Hinweise auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Mittwoch, dem 28.12.1994, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

1. Berliner Zeitung
 2. Der Tagesspiegel
- veröffentlicht.

7. Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 09.01.1995 bis zum 03.02.1995 statt. In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger in einer Ausstellung im Stadtplanungsamt in der Grünberger Straße 1 über die Ziele und Zwecke der Planung informieren.

8. Durchführungsbeschluss und Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt hat am 10.10.1995 mit der Beschlussvorlage Nr. 748/95 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 wurde mit der Drucksache Nr. 2441/95 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über das Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt und über den Durchführungsbeschluss informiert.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 27.10.1995 bis zum 11.12.1995.

11. Änderungsbeschluss, Beschluss über die Durchführung einer erneuten frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beschluss über die Weiterführung des Verfahrens nach „neuem Recht“

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 15.06.1999 mit Beschlussvorlage Nr. 923/99 beschlossen, den Geltungsbereich und den Titel des Bebauungsplans V-46 zu ändern. Gleichzeitig wurden der neue Planinhalt, die Aufhebung des alten Planinhaltes, die Durchführung

einer erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Weiterführung der künftigen Verfahrensschritte nach „neuem Recht“ beschlossen.

12. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 2544/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Änderungen informiert.

13. Information über den Änderungsbeschluss

Mit Schreiben vom 15.06.1999 wurden die Senatsverwaltungen
- für Bauen, Wohnen und Verkehr Abt. IV E,
- für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie Abt. II
über den Änderungsbeschluss des Bezirksamtes unterrichtet.

14. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Der Beschluss zur Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans V-46 wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 34 vom 02.07.1999 auf S. 2538 bekannt gegeben.

15. Hinweis auf die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Hinweis auf die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Montag, dem 21. Juni 1999 in der „Berliner Zeitung“ veröffentlicht.

16. Durchführung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 24.06.1999 bis zum 23.07.1999 statt. In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger in einer Ausstellung im Stadtplanungsamt in der Frankfurter Allee 35/37 über die Ziele und Zwecke der Planung informieren.

17. Durchführungsbeschluss und Auswertung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Das Bezirksamt hat am 06.11.2001 mit der Beschlussvorlage Nr. 198/2001 beschlossen, eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Gleichzeitig wurde das Ergebnis der Auswertung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen.

18. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 12/II (Vorlage zur Kenntnisnahme) über das Ergebnis der Auswertung der erneuten frühzeitigen Bürgerbeteiligung in Kenntnis gesetzt und über die Durchführung einer erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

19. Durchführung der erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 19.11.2001 bis zum 07.01.2002.

20. Offenlegungsbeschluss und Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (erste und erneute Beteiligung)

Das Bezirksamt hat am 15.04.2003 mit der Beschlussvorlage Nr. II/245/03 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (erste und erneute Beteiligung) beschlossen.

21. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr.636/II (Vorlage zur Kenntnisnahme) über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (erste und erneute Beteiligung) in Kenntnis gesetzt und über den Offenlegungsbeschluss informiert.

22. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 37 vom 01.08.2003 auf S. 3319.

23. Hinweis auf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde als amtliche Anzeige am Freitag, dem 01. August 2003 in den Zeitungen „Der Tagesspiegel“ und „Berliner Zeitung“ veröffentlicht.

Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentlich Auslegung unterrichtet.

24. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 11. August 2003 bis einschließlich 12. September 2003.

25. Beschluss zur Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt hat am 30.03.2004 mit Beschlussvorlage Nr. II/430/04 die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplan V-46 einschließlich Begründung beschlossen. Des weiteren wurde beschlossen, die Auswertung der öffentlichen Auswertung und den Bebauungsplan mit Begründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung gem. § 6 Abs. 3 AGBauGB der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.

26. Vorlage zur Beschlussfassung für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 28.04.2004 mit der Drucksache Nr. 1079/II die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan mit Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans V-46 beschlossen.

27. Anzeigeverfahren

Am 26.05.2004 wurde der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gem. § 6 Abs. 4 BauGB der Bebauungsplan angezeigt. Mit Schreiben vom 01.07.2004 erklärte die Senatsverwaltung, dass sie keine Beanstandungen erhebt.

28. Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung gem. § 6 Abs. 5 AGBauGB

Das Bezirksamt hat am 28. September 2004 mit Beschlussvorlage Nr. II/551/04 beschlossen, den Bebauungsplan V-46 als Rechtsverordnung festzusetzen.

29. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 1308/II über die Festsetzung des Bebauungsplans V-46 als Rechtsverordnung informiert.

30. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplans V-46 wurde am 30. November 2004 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. IS. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juni 2004 (BGBl. IS. 1359);

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132 / GVBl. S. 494), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466);

Bezirksverwaltungs-gesetz (BezVG) in der Fassung vom 28. Februar 2001 (GVBl. S. 61), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27. September 2001 (GVBl. S. 521) § 12 Abs. 1 in Verbindung mit § 3 Allgemeines Zuständigkeitsgesetz (AZG) in der Fassung vom 22. Juli 1996 (GVBl. S. 302, 472), zuletzt geändert durch Artikel VII § 8 des Gesetzes vom 20. April 2000 (GVBl. S. 286) und Nr. 8 Allgemeiner Zuständigkeitskatalog (ZustKatAZG);

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

VI Haushaltsmäßige Auswirkungen

Das Grundstück Schreinerstraße 25 wurde mit Teileinigungs-Kaufvertrag vom 14.10.2003 von der Landesbank Berlin -Grundstücksentwicklungsgesellschaft- (LBB-GEG) erworben. Ausgekehrt wird zunächst ein Kaufpreis von 93.704,00 € (ausgeübte Nutzung). Die entgeltliche Feststellung der genauen Höhe des Kaufpreises ist dabei der Enteignungsbehörde und ggf. den zuständigen Gerichte im Entschädigungsfeststellungsverfahren entsprechend § 111 BauGB zu überlassen.

Der Bezirk wird bei einer ggf. anfallenden Nachzahlung den Differenzbetrag (ca. 302.740,00 €) aus den zur Verfügung stehenden Städtebaufördermitteln bereitstellen.

Einzuplanen sind außerdem Mittel für die Pflege und die Unterhaltung des Spielplatzes.

Aufgestellt:

Berlin, den 2004
Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Bauen

Dr. Meyer
Fachbereichsleiter
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung

Beglaubigt