
Stapl B4 - 6142 / V -53

Begründung

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

zum
Bebauungsplan V-53

für die Grundstücke
Schreinerstraße 45, 46
im Bezirk Friedrichshain

Inhaltsangabe

I Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
 - 2.1 Bestand
 - 2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt
 - 2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung
 - 2.1.3 Baulasten
 - 2.1.4 Örtliche Gegebenheiten
 - 2.1.5 Verkehrserschließung
 - 2.1.6 Stadttechnische Erschließung
 - 2.1.7 Altlasten
 - 2.1.8 Ökologische Verhältnisse
 - 2.2 Planerische Ausgangssituation
 - 2.2.1 Flächennutzungsplan (FNP 94)
 - 2.2.2 Stadtentwicklungsplan (StEP) 2
 - 2.2.3 Landschaftsprogramm (LaPro)
 - 2.2.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
 - 2.2.5 Spielplatzentwicklungsplan
 - 2.2.6 Neunte Verordnung über die Festlegung von Sanierungsgebieten
 - 2.2.7 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen
2. Intention des Plans
3. Wesentlicher Planinhalt
4. Abwägung, Begründung einzelner Festsetzung
 - 4.1 Geplante Festsetzungen und Begründungen
 - 4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange
 - 4.2.1 Belange des Umweltschutzes
 - 4.2.2 Belange des Naturschutzes
 - 4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung
 - 4.2.4 Private Belange
 - 4.2.5 Öffentliche Belange
 - 4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls
 - 4.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung
 - 4.5 Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange
 - 4.5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
 - 4.5.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
 - 4.5.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

III Auswirkungen des Bebauungsplans

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

IV Verfahren

1. Information über den Aufstellungsbeschuß
2. Aufstellungsbeschuß
3. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
4. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin
5. Erörterung der Sanierungsziele
6. Beschluß zur Bürgerbeteiligung und Hinweis auf die frühzeitigen Bürgerbeteiligung
7. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
8. Durchführungsbeschuß
9. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
10. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
11. Offenlegungsbeschuß
12. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV
13. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
14. Auswertung der öffentlichen Auslegung
15. Festsetzungsbeschuß der BVV
16. Anzeigeverfahren
17. Festsetzungsbeschuß des Bezirksamtes
18. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

V Rechtsgrundlagen

VI Haushaltsmäßige Auswirkungen

I **Planungsgegenstand**

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V - 53 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" auf den Grundstücken Schreinerstraße 45 und 46 schaffen. Grundlage dafür ist der Beschluß des Bezirksamtes Nr. 579/95 vom 9. Mai 1995.

Der aktuelle Anlaß ergibt sich aus der Bezirksamtsvorlage Nr. 238/92 vom 24. April 1992, mit der sich das Bezirksamt für die förmliche Festlegung des Samariterviertels als Sanierungsgebiet gemäß §142 Baugesetzbuch (BauGB) eingesetzt hat. Ein Ziel des Beschlusses ist die Verbesserung und Erweiterung des Angebotes an öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen sowie an öffentlichen Grünanlagen. Diese Forderung wurde mit den Schreiben betreff Bebauungsplanerstellung des Naturschutz- und Grünflächenamtes vom 4.5.1993 und 1.11.1993 zur Sicherung der Grundstücke unterstützt.

Der Bebauungsplan dient gemäß der „Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten“ vom 21. September 1993 (GVBl. Nr. 55 vom 8. Oktober 1993, Seite 403) der Sicherung des Sanierungszieles: Schaffung eines öffentlichen Spielplatzes auf den Grundstücken Schreinerstraße 45, 46 im Sanierungsgebiet Samariterviertel.

Für das Grundstück Schreinerstraße 45 wurde gemäß § 144 Baugesetzbuch (BauGB) am 21.06.94 die sanierungsrechtliche Genehmigung für ein Wohn- und Geschäftshaus beantragt und vom Bezirksamt am 22.09.94 abgelehnt.

Mit Bezirksamtsbeschluß Nr. 281/97 vom 28.01.1997 bekundet das Bezirksamt seinen Willen, 12 Bebauungspläne zur Sicherung von dringend benötigten Gemeinbedarfsstandorten und öffentlichen Grünflächen bis zum 31.12.1997 festzusetzen. Der Bebauungsplan V-53 ist Bestandteil dieser Prioritätenliste.

2. Plangebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfaßt die Grundstücke Schreinerstraße 45 und Schreinerstraße 46 sowie die an die Grundstücke grenzende Straßenverkehrsfläche bis zu deren Mitte. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans V - 53 liegen im Block 45 im statistischen Gebiet 115 im Bezirk Friedrichshain.

Der Bereich liegt an der Schreinerstraße und setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen:

- dem Grundstück Schreinerstraße 45, Flurstück 194 mit einer Fläche von 496 m²
- dem Grundstück Schreinerstraße 46, Flurstück 195 mit einer Fläche von 496 m²

Die Gesamtfläche beträgt 992 m². Beide Grundstücke werden nördlich, östlich und westlich von Grundstücken mit Wohnbebauung begrenzt.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das Grundstück Schreinerstraße 45 befindet sich in Privatbesitz. Das Grundstück Schreinerstraße 46 befindet sich seit dem 01.03.1997 in Besitz des Landes Berlin und wird noch durch die Wohnungsbaugesellschaft Friedrichshain verwaltet. Die Entscheidung, daß der Restitutionsantrag durch das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen (AROV II) abgelehnt wurde, liegt dem Bezirk seit dem 17.09.1997 vor.

Bauliche Anlagen auf den Grundstücken sind nicht vorhanden. Miet- und Pachtverträge für die angeführten Grundstücke bestehen ebenfalls nicht.

Unter Duldung der Eigentümer werden die Grundstücke seit 1996 durch den Verein Spielwagen e. V. als provisorischer Spielplatz 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

Die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 liegen im Block 045 im dicht bebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshain, das durch ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen gekennzeichnet ist.

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

Prägend ist die geometrische Form des Blockes. Sie korrespondiert mit dem nördlich gegenüberliegenden Block 041. Die beiden Straßenfronten bilden den Platzraum für die Samariterkirche. An die Samariterkirche schließt sich eine ursprünglich zweireihig bepflanzte Promenade auf der Bänschstraße an.

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

Von diesen Baulücken profitieren vor allem die nördlich gelegenen Gebäude - die Wohnungen werden ausreichend besonnt und belüftet, Grünpflanzen und Spontanvegetation sorgen für ein besseres Kleinklima. Charakteristisch für die beiden Flächen Schreinerstraße 45, 46 und Schreinerstraße 48, 49 ist die zwei- bzw. zweieinhalbseitigen Umgrenzung mit Brandwänden in Ost-Westrichtung (Schreinerstraße 47 und 44 sowie 47 und 50). Die Schreinerstraße 48, 49 grenzt darüber hinaus unmittelbar an die Hoffläche der Wohnbebauung der Bänschstraße, so daß für die Hälfte des Blockes 045 günstige Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse vorliegen. Unterstützt werden diese Bedingungen durch die Öffnung des Blockes in Nord-Südrichtung und ein nach Süden abfallendes Höhenrelief. Die Altbausubstanz des Blockes besteht aus für das Samariterviertel typischen Gründerzeitgebäuden. Das Wohnen war und ist das bestimmende Nutzungsmerkmal des gesamten Blockes.

2.1.5 Verkehrserschließung

Öffentlicher Personennahverkehr:

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

Individualverkehr:

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

2.1.6 Stadttechnische Erschließung

Entlang der Schreinerstraße verläuft eine Hauptversorgungsleitung der Fernwärme. Im Gehwegbereich entlang der Schreinerstraße befinden sich 1-kV-Kabelanlagen sowie Anlagen der öffentlichen Beleuchtung, Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen.

Auf den Grundstücken selbst befinden sich keine öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen. Da im Straßenland jedoch Leitungen vorhanden sind, ist eine Anbindung und Versorgung des Spielplatzes möglich.

Da sich die Leitungen im öffentlichen Straßenraum befinden werden sie von der Planung nicht berührt.

2.1.7 Altlasten

Im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie sind die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 nicht enthalten.

2.1.8 Ökologische Verhältnisse

Die beiden Grundstücke sind weitestgehend unversiegelt. Bis auf eine betonierte Einfahrt (2 m x 11 m) und einen 2 m breiten Streifen entlang der westlich angrenzenden Brandwand konnte sich flächige Spontanvegetation aus Rasen und Wildstauden entwickeln. Die vorhandene Baumvegetation besteht aus einer Pappel, zwei Salix alba, einer Betula pendula und einer Prunus spec.

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

2.2 Planerische Ausgangssituation

2.2.1 Flächennutzungsplan (FNP 94)

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

Die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplans Berlin (FNP 94 vom 1. Juli 1994; Amtsblatt S. 1972) für den Bereich Schreinerstraße - Wohnbaufläche W 1 mit einer

GFZ über 1,5 - werden dahingehend umgesetzt, daß die vorhandene Wohnfunktion durch den Abbau des Versorgungsdefizites an öffentlichen 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 Bebauungsplanebene) im nötigen Umfang zu entwickeln.

Des weiteren sind aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs sowie u.a. Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.

2.2.2 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 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 sowohl ein sehr hoher Mangel 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 Bezirks Friedrichshain ordnet sich in die allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsprogrammes ein, welches in Bezug auf die Erholungsnutzung für die städtisch geprägten Innenstadträume den Erhalt von Freiflächen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen vorsieht. Gefordert wird der Erhalt von Freiflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelung (Verdunstungsflächen und Grundwasserneubildung).

Das Landschaftsprogramm ordnet den Standort in die Kategorie der Wohnquartiere mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung ein.

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

2.2.4 Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung für Friedrichshain wurde vom Bezirksamt am 30.07.1996 mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 148/96 als Arbeitsgrundlage bestätigt.

In der Bestandsanalyse der BEP (Stand September 1995) zur Spielplatzversorgung wurden für die Versorgungseinheit 4 Versorgungsdefizite zwischen 75 % und 90 % ermittelt. Die dichte Blockrandbebauung erzeugt in der Regel ein Defizit von 90 % - 100 % im privaten Bereich.

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

Die Grundstücke Schreinerstraße 45, 46 sind im Maßnahmenkonzept als Spielplatzneubau ausgewiesen.

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

2.2.5 Spielplatzentwicklungsplan (SpEP)

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

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

Der Spielplatzneubau auf den Grundstücken Schreinerstraße 45 und 46 wird Bestandteil des bezirklichen Spielplatzplans sein.

2.2.6 Neunte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

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

Im Neuordnungskonzept zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Samariterviertel sind die Grundstücke Schreinerstraße 45 und Schreinerstraße 46 als Grünfläche -öffentlicher Spielplatz- ausgewiesen.

2.2.7 Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind im Gebiet nicht vorhanden.

II Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegungen

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 Abschnitt II 4.1. wird als Zielsetzung die Verbesserung und Erweiterung des Angebotes an öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen sowie an Grünanlagen formuliert.

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

Die Ergebnisse wurden im September 1991 vorgelegt. Im Neuordnungskonzept werden die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 als öffentlicher Spielplatz ausgewiesen.

Vertiefende Untersuchungen für den Block 045 im Samariterviertel wurden vom Bezirksamt in Auftrag gegeben. Der Auftragnehmer STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH konkretisierte die Neuordnungsziele für diesen Standort in einem Blockentwicklungskonzept. Das Ergebnis wurde im Dezember 1992 vorgelegt.

In Vorbereitung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung für den Bebauungsplan V-35 wurde im Dezember 1993 das Büro Klein, Poos und Haberkorn, Garten und Landschaftsplanung vom Bezirk beauftragt, einen Vorentwurf zur Neugestaltung und Neuanlage der öffentlichen Spielplätze Schreinerstraße 48, 49 und Schreinerstraße 45, 46 zu erarbeiten.

Von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz wurden Untersuchungen zur Bereichsentwicklungsplanung in Auftrag gegeben. Das Büro Enzmann, Ettl, Kirschning legte das Ergebnis, das den Spielplatz auf den Grundstücken Schreinerstraße 45 und 46 als Planung ausweist, im Dezember 1993 vor.

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

~~Der Spielplatzplan wird vom Bezirk auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplanes (STEP 2) und des Spielplatzentwicklungsplanes erarbeitet.~~

2. Intention des Plans

Ziel des Bebauungsplans V - 53 ist, die Grundstücke Schreinerstraße 45 und Schreinerstraße 46 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" planungsrechtlich zu sichern und festzusetzen. Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für den Erwerb des privaten Grundstücks Schreinerstraße 45 schaffen und es vor potentiellen Umnutzungs- und Bebauungsansprüchen privater Anspruchsberechtigter schützen.

Der Senat hat in seiner "Neunten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten" verfügt, daß auf den Grundstücken Schreinerstraße 45, 46 eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" einzuordnen ist. Um die Sanierungsziele zu sichern und umzusetzen ist es notwendig, die rechtlichen Möglichkeiten der planungs-, bauordnungs-, wohnungsaufsichts- und vermögensrechtlichen Instrumente auszuschöpfen. Öffentliche Standorte sind durch Planungsrecht (Bebauungspläne) und den erforderlichen Grunderwerb frühzeitig zu sichern.

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

Die Bereitstellung von Spielflächen ist in einer Umgebung, in der Aufenthaltsräume für Kinder von anderen Nutzungen immer stärker verdrängt werden, von überaus großer Bedeutung. Um für diese anhaltende Verdrängung einen Ausgleich zu schaffen, ist es notwendig, neue Spielflächen in Form von öffentlichen Spielplätzen auszuweisen.

Gerade im Bezirk Friedrichshain herrscht ein ausgesprochen großes Defizit an Spielplätzen und Grünflächen. Statt der gesetzlich geforderten 1 m² Nettospielfläche pro Einwohner stehen nur 0,510,46 m² zur Verfügung. Gemäß Richtwert besteht ein Defizit von 54 %, das entspricht einem Flächenbedarf von 5,7 ha. ~~Der Versorgungsgrad liegt bei 50,6 %. Es fehlen im Bezirk 5,2 ha (52081 m²).~~

Der Bezirk Friedrichshain wird auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und VerkehrTechnologie 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 45 und 46 liegen im Versorgungsbereich 2, begrenzt durch Thaerstraße, Hausburgstraße, Eldenaer Straße, Bahngelände, Frankfurter Allee, Löwestraße, Richard-Sorge-Straße und Landsberger Allee.

Unter Anrechnung aller nachfolgend aufgeführten Spielplätze mit einer Nettospielfläche von 12.773 m² beträgt das Defizit bei einer Einwohnerzahl von 28.975 (Stand 31.12.1995) im Versorgungsbereich 2 noch 16.20220.304 m². Der Versorgungsgrad liegt damit bei 44 % also 0,44 m² Nettospielfläche pro Einwohner.

Vorhandene öffentliche Spielplätze im Versorgungsbereich 2:

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

Von den hier aufgeführten öffentlichen Spielplätzen sind die Eigentumsverhältnisse für das Teilgrundstück Voigtstraße 16 ungeklärt. Zur Sicherung dieses Standortes wurde ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Der Spielplatz Schreinerstraße 48 soll zusammen mit dem ehemaligen Kitaspielplatz Schreinerstraße 49 ebenfalls über einen Bebauungsplan gesichert werden, da sich beide Grundstücke in Privatbesitz befinden. Der allgemeine Spielplatz auf dem Petersburger Platz sowie der allgemeine Spielplatz auf dem Grundstück Karl-Marx-Allee 141 - 143 sind durch die breite und stark befahrene Petersburger Straße, die eine Barriere darstellt, nicht für die Kinder des größeren östlichen Teils des Versorgungsbereiches und damit speziell für die Kinder des Sanierungsgebietes Samariterviertel

nicht nutzbar. Außerdem liegen die Spielplätze Karl-Marx-Allee 141-143 und Hausburgstraße 3 / 4 sowie der Spielplatz auf dem Petersburger Platz, wegen des zu langen Fußweges (>500 m) nicht im Einzugsbereich.

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

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

In der gesamten Versorgungseinheit 4 leben 9.823 Einwohner (Stand: 31.12.1995). Dem Bedarf von 9.823 m² öffentlicher Spielplatzfläche (Nettofläche) stehen nur 834 m² bzw., sollte nicht die Möglichkeit bestehen die Teilfläche des Grundstücks Voigtstraße 16 langfristig zu sichern, nur 800 m² gegenüber. Das entspricht einem Versorgungsgrad von 8,49 % bzw. 8,14 %. Um das Defizit von ca. 92 % abzubauen müßten 8.989 m² bzw. 9.023 m² Nettospielfläche (ohne Rahmengrün) bereitgestellt werden.

Im Sanierungsgebiet Samariterviertel, in dem sich die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 befinden, leben 6.825 ~~7.085~~ Einwohner (Stand 31.12.1995). Gemessen am Richtwert ist in diesem Gebiet ein Nettospielflächendefizit von 6.158 m² zu verzeichnen. Der Versorgungsgrad liegt mit 834 m² Nettospielfläche bei 12,22~~11,77~~ %.

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

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

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

Bei ca. 7360 Wohneinheiten (Stand 30.09.1995) müßte der Anteil an privater Spielfläche 29.440 m² betragen. Der Bestand liegt aber nur bei 2.023 m², so daß ein Defizit von 27.417 m², also 93,12 % zu verzeichnen ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Kindertagesstätte (Erdgeschoßkita) in der Schreinerstraße 32 wird von einem freien Träger betrieben. Sie besitzt selbst keine Freifläche. Die kirchliche Kindereinrichtung in der Samariterstraße 27 (Erdgeschoßkita), kann ebenfalls keine Freifläche auf dem Grundstück nutzen. Ihr wurde der kleine Spielplatz hinter der Samariterkirche zur Verfügung gestellt.

Eine Doppelnutzung dieser Fläche wäre, wenn von der Kirche befürwortet, hier auch erst ab 18.00 Uhr möglich.

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

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

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

Bei einer stärkeren Frequentierung der Flächen ist davon auszugehen, daß dieser Aufwand erheblich steigt und der Kitabetrieb gestört wird. Des weiteren werden viele Freiflächen nur durch das überdurchschnittliche Engagement der Mitarbeiter und Eltern gepflegt, erhalten und qualitativ aufgewertet.

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

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

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

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

3. Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 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 45 und 46 - 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 die Wohnfunktion ergänzende Grünfläche (< 3 ha) aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Des weiteren sind aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs sowie u.a. Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie fest.

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

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

In den textlichen Festsetzungen wird folgende Aussage getroffen:

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

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

4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Für die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 liegt im Altlasten(verdachts)-flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie keine Eintragung vor. Die vor dem Krieg vorhandenen Gebäude wurden auch nicht durch umweltrelevante Gewerbe genutzt.

Die Wohnhäuser Schreinerstraße 45 und 46 wurden infolge des Krieges zerstört, so daß erfahrungsgemäß von den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen im Boden ausgegangen wird.

Da es sich bei dem Spielplatzneubau um ein öffentliches Bauvorhaben handelt und bei umliegenden Grundstücken bereits Setzungserscheinungen infolge von eingebrochenen

Kelleranlagen auftraten, wird eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß Bedenken gegen die angestrebte Nutzung nicht bestehen.

Erfahrungswerte beim Spielplatzneubau in der Wühlischstraße 3 (1997), bei dem eine ähnliche Ausgangssituation vorlag, ergaben einen Kostenaufwand von ca. 290 DM/m² bzw. ca. 140 DM/m³. Enthalten sind darin Munitionssuche, Enttrümmerung und Abräumung mit gleichzeitiger Einschätzung des Aushubs und Entscheidung zum sinnvollsten Entsorgungsverfahren (ggf. Deponieklasse, Bodenwäsche, mikrobiologische oder thermische Behandlung), lagenweises Einbringen und Verdichten des neuen Bodens bis 0,20 m unter OK- Gelände.

Entsprechend dem zugrundegelegten Vergleichswert ergibt sich damit für die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 ein Kostenaufwand in Höhe von ca. 288 TDM.

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

4.2.2 Belange des Naturschutzes

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

4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

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

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

Für die Bemessung des Bedarfes an öffentlicher Spielplatzfläche gilt je Versorgungsbe- reich 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, daß für eine gesunde Entwicklung der kindlichen Persönlichkeit das Vorhandensein ausreichender und angemessen ausgestatteter Spielmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser unerläßlich ist.

Gemessen am Richtwert des Berliner Kinderspielplatzgesetzes ist Berlin nur knapp zur Hälfte mit nutzbaren Flächen auf öffentlichen Spielplätzen ausgestattet. Noch erheblich geringer ist der Versorgungsgrad im Sanierungsgebiet Samariterviertel. Dem Bedarf von 6.825 m² steht z.Z. nur ein Angebot von 834,00 m² gegenüber. Nennenswerte Spielplatzanlagen, besonders auf den privaten Grün- und Freiflächen, gibt es im Sanierungsgebiet nicht. Das Gebiet ist als "ökologisches Notstandsgebiet" einzuschätzen.

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

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

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

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

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

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

Die Neugestaltung des öffentlichen Spielplatzes Schreinerstraße 45, 46 ist Bestandteil der 9. Rechtsverordnung und Sanierungsziel, dessen Umsetzung durch das Bebauungsverfahren gesichert werden soll. Zur Durchsetzung der Zielstellungen des Kinderspielplatzgesetzes sind der Senat und die Bezirksämter verpflichtet.

4.2.4 Private Belange

Die gesetzliche Verpflichtung, bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besondere Rechnung zu tragen (BauGB-MaßnahmenG), kann in diesem speziellen Fall nicht nachgekommen werden. Das Bauinteresse der Eigentümer des Grundstücks Schreinerstraße 45, an diesem Standort ein Wohnhaus zu errichten, kann vom Bezirksamt nicht unterstützt werden, da die Realisierung der Richtwertgröße mehr als eine Verdoppelung der gegenwärtig nutzbaren Spielfläche im Sanierungsgebiet Samariterviertel erfordert. Der

Konflikt für die in der Innenstadt liegenden Bezirke besteht darin, daß die zur Erreichung des Richtwertes erforderlichen Flächen für öffentliche Kinderspielplätze gegenwärtig nicht vorhanden sind und Lösungen zur Erschließung von Flächen noch als unzureichend eingeschätzt werden müssen. Eine Möglichkeit, dieses Defizit abzubauen, ist unter anderem die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung der Grundstücke Schreinerstraße 45, 46 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz".

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

Im Gegensatz zum Spielplatz Schreinerstraße 45, 46 ergaben sich für diese Grundstücke unter Beachtung einer gefahrlosen Erreichbarkeit Einschränkungen und Barrieren. Sie liegen an frequentierten Straßenkreuzungen und bieten somit keine optimalen Bedingungen. Die Rigaer Straße und die Voigtstraße weisen höhere Emissionspegel zwischen 64 und 66 dB(A) auf als die Schreinerstraße mit 62 dB(A) und haben somit eine höhere Verkehrslärmbelastung und eine erhöhte Kfz-bedingte Luftschadstoffbelastung. Durch die Lage an Kreuzungsbereichen ist die Erreichbarkeit für Kinder nicht gefahrlos. Die Grundstücke Schreinerstraße 45, 46 sind optimal für die Anlage eines Spielplatzes geeignet. Sie sind gut erreichbar, besonnt und belüftet und von 2 ½ Seiten mit Brandwänden umgeben, so daß eine Belästigung der Anwohner fast ausgeschlossen ist. Der provisorische Spielplatz wird von den Kindern gut angenommen. Wie unter Abschnitt I 2.1.8 „ökologische Verhältnisse“ beschrieben sind die Grundstücke weitgehend unversiegelt und begrünt.

Weitere geeignete private Grundstücke im Sanierungsgebiet, wie z. B. Schreinerstraße 48, 49, die Pettenkoferstraße 25, 26, die Schreinerstraße 25, 26, die Zellestraße 11 wurden seit Jahren für den Gemeinbedarf in Anspruch genommen. Es ist vorgesehen diese Standorte zu erhalten und ebenfalls planungsrechtlich zu sichern, um den Bau von notwendigen Gemeinbedarfseinrichtungen und Grünflächen, wie gedeckten und ungedeckten Sportflächen, Schulhoferweiterungen und Kinderspielplätzen umzusetzen.

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

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

Andere nicht als Spielplatz geeignete und bisher unbebaute Grundstücke sind ebenfalls als Wohnbaustandorte ausgewiesen, wie Rigaer Straße 27, Eldenaer Straße 28/ Voigtstraße 21, Dolziger Straße 31 / Pettenkoferstraße 36, Dolziger Straße 16, Dolziger Straße 25-26/ Voigtstraße 15, Schreinerstraße 43/ Voigtstraße 34, Rigaer Straße 68/ Voigtstraße 38, Frankfurter Allee 57/59 und Rigaer Straße 67/ Voigtstraße 6. Auf den Grundstücken

Dolziger Straße 19-22 soll beispielsweise zusätzlich der Wohnungsneubau für Personen-
gruppen mit besonderem Wohnbedarf entstehen.

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

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

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

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

Da keine anderen geeigneten öffentlichen oder privaten Grundstücke in der Umgebung zur Verfügung stehen, die Grundstücke z.T. von den Kindern bereits selbst gestaltet und genutzt werden und zudem öffentliche Spielplätze fehlen, müssen die privaten Belange der Eigentümer zurückgestellt werden.

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

4.2.5 Öffentliche Belange

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

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

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

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

Kinder in ihrer Unverdorbenheit werden nicht allein durch Eltern, Schule, Freunde und sonstige soziale Kontakte erzogen, sondern auch durch die räumliche Umgebung. Kinder brauchen zum Spielen eine anregende Umwelt, in der sie begreifen können, in der alle Sinne geschult werden. Gerade in den ersten Lebensjahren erfahren sie dies über den Körper, über die Bewegung. Dabei sammeln sie wichtige und notwendige Sinneserfahrungen als Stimulans für ein gesundes, ganzheitliches Wachstum. Nur im Spielen entwickelt das Kind seine eigene Welt, schafft neue Formen, trainiert den Körper und die ei-

gene Vorstellungskraft. Kinder brauchen Orte für regelfreies Spielen, denn nur so lernt das Kind, gewinnt Vertrauen zu sich selbst und zu seiner Umwelt. Die Qualität der erforderlichen Spielplätze hängt nicht von der Anzahl der aufgestellten Spielgeräte ab. Im Spiel hat im kleinsten „Garten“ die ganze Welt Platz. Mit den Spielarealen müssen Kindern Erlebnismöglichkeiten fernab vom Leistungsprinzip angeboten werden. Man sollte sie in ihrem wichtigen Tun, dem Spielen, sehr ernst nehmen.

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

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

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

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

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

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

Die Tiefenentrümmerung und der Spielplatzneubau können bei der gegenwärtig angespannten Haushaltslage ein langfristiges Ziel bleiben. Die grundlegende Voraussetzung für den Spielplatzneubau ist der Grundstückskauf.

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

4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

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

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

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

4.4 Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Am 21.06.1994 wurde für das Grundstück Schreinerstraße 45 ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gemäß § 144 BauGB für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses beim Bezirksamt eingereicht.

Durch das Bezirksamt wurde am 22.09.1994 die sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 145 Abs. 2 BauGB für dieses Vorhaben versagt.

4.5 Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange

4.5.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die öffentliche Darlegung der Ziele und Zwecke der Planung und die Anhörung der Bürger nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 fand in der Zeit vom 14. August bis einschließlich 8. September 1995, montags bis mittwochs von 9.00 bis 15.00 Uhr, donnerstags von 9.00 bis 18.00 Uhr und freitags von 9.00 bis 14.00 Uhr statt.

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

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Dienstag, dem 08.08.1995, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

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

Von der Möglichkeit, sich im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zur Planung zu äußern, wurde sehr rege Gebrauch gemacht.

Von insgesamt 31 vorliegenden Äußerungen, Bedenken und Anregungen stimmen 30 Beteiligte schriftlich und 68 mit Unterschriften den Zielen und Zwecken des Bebauungsplans zu.

Es beteiligten sich vorwiegend Eltern und Kinder aus der direkten und näheren Umgebung des Plangebietes, die sich positiv zur Planung äußerten. Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich vorwiegend auf die konkrete Spielplatzgestaltungs- und Ausführungsplanung. Diese Hinweise und Wünsche sollten in der Planungsphase -Erarbeitung der Bauplanungsunterlagen- wieder aufgegriffen werden.

Die einzige negative Äußerung zum Bebauungsplan ist die Einwendung des Anwalts der Eigentümerin des Grundstücks Schreinerstraße 45. Diese Belange wurden bereits unter Abschnitt II 4.2.4 „private Belange“ aufgezeigt und abgewogen.

Die privaten Belange, das Bau- und Verwertungsinteresse des Eigentümers, müssen den öffentlichen Belangen, den Belangen der Familien und besonders der Kinder gegenübergestellt werden.

Ziel des Bebauungsplans ist der Erhalt und die Entwicklung von Einrichtungen und Strukturen, die den Kindern die Möglichkeit zum Spielen in vielfältiger Form im Freiraum erschließen. Im Stadtraum werden Voraussetzungen geschaffen, daß sich Kinder gemeinsam mit anderen selbstbestimmt und phantasievoll mit der Realität auseinandersetzen und ihre Spielformen entwickeln können. Diesem Ziel wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans Rechnung getragen. Er gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung § 1 Abs. 5 BauGB und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie natürliche Le-

bensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten und der behinderten Menschen, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung zu berücksichtigen.

In Anbetracht des hohen Defizites an öffentlichen und privaten Spielplätzen im Sanierungsgebiet Samariterviertel wird den öffentlichen Belangen der Vorrang gegeben. Eine Berücksichtigung der Einwendung würde die Ziele und Zwecke des Bebauungsplans undurchführbar machen.
Aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ergaben sich somit keine Änderungen der geplanten Festsetzungen.

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

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

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

Allen Beteiligten wurde in einer angemessenen Frist von 8 Wochen, in der Zeit vom 28. Juni 1996 bis zum 26. August 1996, die Gelegenheit zur Prüfung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der dazugehörigen Begründung gegeben.

Von den 28 Beteiligten äußerten sich 24 Träger öffentlicher Belange. 4 Beteiligte äußerten sich nicht, so daß davon ausgegangen wurde, daß ihre Belange nicht berührt sind.

11 Beteiligte stimmten dem Entwurf zu bzw. äußerten keine Bedenken und gaben keine Hinweise bzw. sahen die von ihnen zu vertretenden Belange nicht berührt. Hinweise zum Bebauungsplanentwurf wurden von 9 Beteiligten gegeben. Aufgrund dieser Hinweise wurde die Begründung zum Bebauungsplan in einigen Punkten ergänzt. Die Hinweise hatten keinen Einfluß auf den Bebauungsplaninhalt.

Abwägungsrelevante Belange wurden von 4 Beteiligten vorgebracht.

Die abwägungsrelevanten Äußerungen, Bedenken und Hinweise werden nachfolgend aufgezeigt:

Senatsverwaltungen

Senatsverwaltung für Finanzen

Äußerungen, Bedenken und Hinweise:

1. Angesichts der angespannten Haushaltssituation, insbesondere auch der hier zu erwartenden Kosten für eine Altlastenbeseitigung, sollte zunächst die Inanspruchnahme landeseigener Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "öffentlicher Spielplatz" geprüft werden.

Abwägung:

- zu 1. Die einzigen unbebauten landeseigenen Grundstücke ohne Restitutionsansprüche im Sanierungsgebiet Samariterviertel sind der Schleidenplatz, auf dem bereits 1991 ein kleiner Spielplatz mit 239 m² Nettospielfläche entstand, das Grundstück Voigtstraße 17, auf dem ebenfalls zusammen mit einer Teilfläche des privaten Grundstücks Voigtstraße 16 im Jahre 1994 ein öffentlicher Spielplatz neu gebaut wurde, der ehemalige Schulgartenkomplex Samariterstraße 19-21 und die aufgegebene Kitaspielfläche Eldenaer Straße 22 auf dem unter anderem ebenfalls ein Spielplatzneubau geplant ist. Sanierungsziel für diese Grundstücke war der Neubau einer Coopschule.

Da diese Schule jetzt am Standort Palisadenstraße errichtet werden soll, ist bezirklicherseits geplant, neben einem Spielplatz auch dringend benötigte gedeckte Sportflächen sowie Schulgartenflächen einzuordnen.

Bei den Grundstücken handelt es sich, wie bei allen unbebauten Grundstücken im Sanierungsgebiet Samariterviertel, um Kriegslücken, so daß von den für Berlin typischen Verunreinigungen ausgegangen wird. Es besteht kein Altlastenverdacht, da keine gewerbliche Nutzung der Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 bekannt ist. Eine Tiefenenttrümmerung wird, wie unter Abschnitt II 4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“ dargelegt, durchgeführt.

Die Tiefenenttrümmerung und der Spielplatzneubau können nach Grundstückskauf längerfristig in den Haushaltsplan aufgenommen werden. Auf die Dringlichkeit an diesem Standort einen Spielplatz einzuordnen wird unter Abschnitt II 2. „Intention des Plans“ und unter Abschnitt II 4.2.5 „öffentliche Belange“ ausdrücklich hingewiesen.

Für das Grundstück Schreinerstraße 45 läuft bereits ein Widerspruchsverfahren und es wurde Klage gegen die Versagung der sanierungsrechtlichen Genehmigung für den Neubau eines Wohnhauses eingereicht. Mit dem Übernahmeverlangen wird gerechnet.

Bezirksamt

Abteilung Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen Grundstücksamt

Äußerungen, Bedenken und Hinweise:

1. Das Grundstücksamt schließt sich der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Finanzen an, daß angesichts der angespannten Haushaltssituation, insbesondere auch der hier zu erwartenden Kosten für eine erforderliche Altlastenbeseitigung, zunächst die Inanspruchnahme landeseigener Grundstücke als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ geprüft werden sollte.
2. In diesem Zusammenhang fragt das Grundstücksamt an, wie die weiteren Planungen für den Spielplatz Schreinerstraße 48, 49 aussehen und ob er ggf. durch Ordnungsmaßnahmen zu aktivieren sei.
3. Weiterhin soll geprüft werden, ob eine öffentliche Nutzung auf dem Spielplatz an der Samariterkirche und auf dem Kitaspielplatz Bänschstraße 76/ 78 möglich ist.
4. Angefragt wird ebenfalls ob eine Innenhofgestaltung mit der Einordnung eines Spielplatzes im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung des Blockes umsetzbar sei.

Abwägung:

- zu 1. Zur Inanspruchnahme landeseigener Grundstücke wurde bereits eine Stellungnahme abgegeben (siehe Stellungnahme zu den Hinweisen und Bedenken der Senatsverwaltung für Finanzen).

- zu 2. Die Aktivierung der Grundstücke Schreinerstraße 48, 49 als öffentlicher Spielplatz wurde unsererseits geprüft. Allerdings befinden sich beide Grundstücke in Privatbesitz. Eine temporäre und kurzfristige Nutzung als Spielplatz läge im Bezirksinteresse, scheint aber in Anbetracht der Kosten für die Tiefenenttrümmerung kurzfristig nicht realisierbar.

Der aufgrund eingebrochener Kelleranlagen gesperrte ehemalige Spielplatz Schreinerstraße 48 ist als Bestand und der aufgegebene Kitaspielplatz auf dem Grundstück Schreinerstraße 49 als Neuplanung ebenfalls Bestandteil der Bereichsentwicklungsplanung und Sanierungsziel. Zur Sicherung und Umsetzung dieser Planungen wurde am 15.06.1993 der Bebauungsplan V-35 aufgestellt.

Wie unter Abschnitt II 2. „Intention des Plans“ ausführlich aufgeführt, ist die Aktivierung bzw. der Spielplatzneubau auf den Grundstücken Schreinerstraße 48, 49 zur Minimierung des enormen Freiflächendefizites zusätzlich erforderlich.

- zu 3. Nach Aussagen der Abteilung Jugend und Familie dürfen Kitafreiflächen nicht doppelt genutzt werden (siehe Abschnitt II 2. „Intention des Plans“).

Die Abteilung Jugend und Familie hat sich aber bereit erklärt, das Grundstück Bänschstraße 86, welches z.Z. noch als Kitafreifläche genutzt wird, abzugeben, um den Neubau eines öffentlichen Spielplatzes zu ermöglichen. Sollte die Kindertagesstätte Bänschstraße 76/86 selbst wieder Erweiterungsbedarf haben, wird diese Maßnahme zurückgenommen. Der Spielplatz auf dem Grundstück Bänschstraße 86 ist in der Planung der künftigen Spielplätze im Samariterviertel enthalten.

Der Bereich hinter der Samariterkirche wird von der kirchlichen Kindertagesstätte in der Samariterstraße genutzt. Eine Doppelnutzung ist hier, wie bereits unter Abschnitt II 2. „Intention des Plans“ erwähnt, ebenfalls nicht möglich.

- zu 4. Die eventuelle Nutzung der Hofbereiche im Block ist bereits im Rahmen Vorbereitender Untersuchungen geprüft worden. Ähnlich der größten Anzahl der Blöcke im Sanierungsgebiet Samariterstraße ist auch dieser sehr dicht bebaut. Die GFZ liegt durchschnittlich bei 2,35. Die Hofbereiche sind zu klein, z.T. bis zu 100% versiegelt und werden als Fahrradabstellmöglichkeit und Müllstandplatz genutzt. Sie sind voneinander mit Seitenflügeln, Quergebäuden, Mauern und Zäunen abgegrenzt. Ziel der Sanierung ist, wenigstens eine Teilentsiegelung und die Anlage kleiner privater Spielmöglichkeiten durchzusetzen. Davon abgesehen gibt es keine rechtlichen Grundlagen, auf deren Basis Privateigentümer ihr Grundstück öffnen und die öffentliche Nutzung ihrer Grundstücke zulassen bzw. dulden sollten.

Die nördlich gelegenen Grundstücke, vor allem die in der Bänschstraße 60, 62 und 70, profitieren von den momentanen Baulücken und den geplanten Spielplätzen. Die Wohnungen werden so ausreichend besonnt und die Grünpflanzungen sorgen für ein besseres Kleinklima.

Für das ebenfalls noch unbebaute Eckgrundstück Voigtstraße 34, Schreinerstraße 43, welches vor 1990 als begrünte Freifläche von den Bewohnern genutzt wurde, ist der Neubau eines Wohnhauses geplant. Außerdem liegt es an einer frequentierten Straßenkreuzung und ist für den Neubau eines Spielplatzes nicht geeignet.

Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen Haushaltsamt

Äußerungen, Bedenken und Hinweise:

1. Das Haushaltsamt erhebt Einwände wegen der nicht gesicherten Finanzierung vorgesehener Baumaßnahmen und der erforderlichen Grundstückskäufe.
2. Zur vorübergehenden Sicherung der Grundstücke sind alternativ auch Möglichkeiten zu untersuchen (z.B. Miet- und Pachtverträge).

3. Es wird darauf hingewiesen, daß die Maßnahme nicht in der Finanzplanung 1994 - 1998 sowie im Entwurf 1996 - 2000 enthalten ist und zur Investitionsplanung 1996 - 2000 keine Grundstückskäufe angemeldet sind.

Es wird weiter ausgeführt, daß die sich aus den Koalitionsvereinbarungen ergebenden Sparvorgaben bis zum Jahre 2000 keine Neuanfänge von Investitionen zulassen. Das Haushaltsamt nimmt an, daß auch künftig für die Bezirke kein größeres finanzielles Volumen als bisher bereitgestellt werden kann. Wegen nicht gegebener finanzieller Sicherheiten der beabsichtigten Maßnahme erhebt das Haushaltsamt Einwände.

Abwägung:

- zu 1. Wie bekannt befinden sich die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 im vom Senat förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Samariterviertel. Die vom Bezirk bestätigten Bereichsentwicklungsziele (BEP) sowie die Sanierungsziele gehen an diesem Standort von einem Spielplatzneubau aus.

Rahmenpläne der Sanierungsgebiete sind wie die BEP von allen Behörden und Stellen Berlins und von der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Inhalte der Rahmenpläne sind zur pflichtgemäßen Abwägung und Begründung von Bebauungsplänen - hier in der Regel zur Standortsicherung von Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Grünflächen - unverzichtbar. Die Standortplanung der Rahmenpläne steht unter dem Durchführungszwang der Sanierung (§ 136 Abs. 3 Nr. 2c BauGB). Die Fortschreibung der Rahmenpläne ist wie die BEP eine Bezirksaufgabe unter Fachaufsicht.

Wesentliche Zielsetzung für die Sanierungsgebiete ist, daß deren infrastrukturelle Defizite mit Priorität beseitigt werden. Die Gebiete müssen nach der Sanierung die ihnen nach Lage und Funktion obliegende Aufgabe erfüllen. Die städtebaulichen Leitziele umfassen im wesentlichen auch die kulturelle, soziale und historische Entwicklung der Gebiete. Zur Umsetzung dieser Ziele müssen öffentliche Standorte durch Grunderwerb und durch Planungsrecht (Bebauungspläne) frühzeitig gesichert werden. Der vorgezogene Grunderwerb für die Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, so steht es in den Leitsätzen zur Stadterneuerung in Berlin, muß neben der planungsrechtlichen Sicherung über Bebauungspläne unverzüglich realisiert werden. Eine einseitige Strategie der Investitionen allein zur Sicherung und Instandsetzung der Wohnungsbestände ohne die gleichzeitige Grundversorgung mit der erforderlichen Infrastruktur würde jeden längerfristig angelegten Sanierungsprozeß in den Sanierungsgebieten in Frage stellen.

Der vorgezogene Grunderwerb zur Sicherung der öffentlichen Standorte in den Sanierungsgebieten wird in der Regel einem leistungsfähigen Treuhänder übertragen. Dieser wird mit dem zu bildenden Treuhandvermögen im eigenen Namen für Rechnung Berlin tätig.

Von Berlin wurde die LBB, Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (LBB-GEG) als treuhänderischer Sanierungsträger beauftragt, u.a. den Grunderwerb zur Sicherung des Neubaus von Gemeinbedarfseinrichtungen zu tätigen.

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an Berlin einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

- zu 2. Die Möglichkeiten durch Pacht eine vorübergehende Nutzung als Spielplatz zu ermöglichen, können für den Bezirk nicht in Betracht kommen, da es sich bei den Grundstücken um Kriegslücken handelt und eine Tiefenenttrümmerung durchzuführen ist.

Zur Zeit hat der Spielwagen e.V. mit den Eigentümern eine Vereinbarung getroffen, die ihm gestattet, das Grundstück als Spielplatz zu nutzen. Der Bebauungsplan soll

langfristig die Nutzung der Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 als öffentlichen Spielplatz sichern.

- zu 3. Die beabsichtigte Baumaßnahme „Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes“ war in der Investitionsplanung für die Haushaltsjahre 1994 bis 1998 nicht enthalten. In der neuen Investitionsplanung für die Haushaltsjahre 1997 bis 2001 sind die Baumaßnahmen „Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes“ und „Tiefenenttrümmerung“ ebenfalls nicht enthalten.

Inzwischen sind im Entwurf der Investitionsplanung für die Haushaltsjahre 1997 bis 2001 858 TDM für zu finanzierende Grunderwerbe mit der Planungsabsicht „öffentlicher Spielplatz“ bzw. „öffentliche Grünanlage“ unter „kleine“ Baumaßnahmen der Zweckzuweisung Hochbau eingestellt (Kapitel/Titel Einzelplan 59).

Tiefenenttrümmerung und Spielplatzneubau sind für die Haushaltsjahre nach 2001 in die Investitionsplanung aufzunehmen.

Auf das enorme Defizit an öffentlichen Spielplätzen wurde in der Begründung ausdrücklich hingewiesen. Voraussetzung für den Spielplatzneubau sind in erster Linie die Freihaltung der Grundstücke und der Grundstückskauf.

Bildung Sport Kultur und Umwelt Umweltamt

Äußerungen, Bedenken und Hinweise:

1. Es liegt keine Eintragung im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie vor. Es ist keine gewerbliche Nutzung bekannt.

Durch die Zerstörung der Häuser während des Krieges wird mit den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen gerechnet. In der Regel erfolgte die Verfüllung der Keller mit Bauschutt oder Material aus Ruinenabriß. Diese Materialien sind mit Polycyclischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetallen verunreinigt.

Bei Tiefenenttrümmerung ist die eventuelle Entsorgung der anliegenden Bodenschichten erforderlich.

Neu einzubauende Materialien müssen den Anforderungen der Senatsverwaltung für Gesundheit für den Neubau von Kinderspielplätzen bzw. den Hintergrundwerten für Böden entsprechen, wie es in der Berliner Liste festgelegt wurde.

Abwägung:

- zu 1. Die Hinweise des Umweltamtes wurden unter Abschnitt II 4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“ berücksichtigt.

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

Anforderungen zur Eintragung von Leitungsrechten in den Bebauungsplan wurden durch die Leitungsträger nicht gestellt.

4.5.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

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

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

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

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

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

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

Von diesem Angebot wurde Gebrauch gemacht.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch Hinweise, Bedenken und Anregungen einzubringen und vor Ort auf einem Formblatt niederzuschreiben, wurde von 102 Besuchern genutzt.

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

Mündlich wurden keine Hinweise, Bedenken oder Anregungen vorgetragen.

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

Von den 105 Beteiligten sprachen sich 103 mit Nachdruck für den Erhalt bzw. Neubau des Spielplatzes an diesem Standort aus. Vor allem die Kinder, die in Eigeninitiative und mit viel Mühe diese Fläche gestaltet haben, fordern ihren Erhalt. Die beteiligten Anwohner sind unterschiedlicher Auffassung. Sie tolerieren zum einen den Wunsch der Kinder nach Erhalt der Skateboardbahn, zum anderen werden aber auch Maßnahmen zur Schalleindämmung dieser Bahn gefordert. Andere begrüßen den Spielplatzneubau, allerdings mit Spielgeräten und ohne Skateboardbahn. Die gegebenen Hinweise und Anregungen bezogen sich vorwiegend auf die konkrete Spielplatzgestaltungs- und Ausführungsplanung und sind damit nicht Gegenstand der Festsetzungen. Sie werden in der Planungsphase - Erarbeitung der Bauplanungsunterlagen - erneut aufgegriffen und berücksichtigt.

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

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

Gegen den Spielplatzneubau sprachen sich zwei Beteiligte aus.

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

Hinweise, Bedenken und Anregungen eines Bürgers

Es wird die sofortige Schließung der illegalen Inlineskaeterbahn verlangt. Durch diese Nutzung tritt eine erhebliche Lärmbelästigung auf.

Eine Bebauung der Grundstücke mit einem Wohnhaus und die Schließung des Spielplatzes wird gefordert.

Abwägung

Diese Forderung steht der beabsichtigten Planung entgegen.

Die Gestaltung des Spielplatzes (ob Skateboardbahn oder Spielgeräte) ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Aus Lärmschutzgründen muß vom Umweltamt geprüft werden ob die, vom Spielwagen e.V. angelegte und von vielen Kindern gewünschte, Skateboardbahn an diesem Standort verbleiben kann und ggf. umgebaut werden muß. Der Bezirk beabsichtigte, an diesem Standort einen Spielplatz mit Spielgeräten für ältere Kinder anzulegen.

Bei einer Grundstücksgröße von 992 m² (beide Grundstücke zusammen) und einer fast dreiseitigen Umgrenzung mit Brandwänden ist dieser Standort nicht ideal für den Neubau eines Wohnhauses geeignet. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Grundstück Bänschstraße 70 würde ein sehr enger dunkler Hofbereich entstehen. Auch die Belüftung, Belichtung und Besonnung des Hofes Bänschstraße 70 würde damit erheblich eingeschränkt. Außerdem ist die öffentliche Hand nicht am Verkauf des Grundstücks Schreinerstraße 46 interessiert, sondern an dem dringend erforderlichen Spielplatzneubau, so daß nur auf dem Grundstück Schreinerstraße 45 ein Wohnhaus entstehen könnte. Die verbleibende Baulücke Nr. 46 würde mit 16 m Breite wie eine „Schlucht“ wirken. Der Spielplatz würde zudem unmittelbar an den neu entstandenen Wohnhof grenzen. Der Schall könnte sich nicht ausbreiten, sondern würde sich in diesem neu entstehenden engen Raum weiter verstärken.

Kinderspielplätze gehören zu den wohnortbezogenen Einrichtungen, deren Ausweisung, Bau und Unterhaltung sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich gefordert wird. Spielflächenplanung wird mit dem Ziel betrieben, ein System von Plätzen, Orten und Bereichen zu schaffen, die leicht erreichbar sind, unterschiedliche Spielformen für unterschiedliche Altersstufen ermöglichen und insgesamt identitätsstiftend für ein Gebiet wirken.

Spielplätze sind also ein wesentlicher Bestandteil des Wohnumfeldes.

Der Lärm spielender Kinder in Wohngebieten stellt keine unzumutbare Lärmbelästigung dar, sondern ist Bestandteil der Wohnnutzung (siehe Abschnitt III 3. „Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände“).

Den Belangen der Kinder wird aufgrund des hohen Spielflächendefizites besonderes Gewicht gegenüber den Belangen kinderloser und älterer Bürger beigemessen.

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

Hinweise, Bedenken und Anregungen des Anwaltes der Eigentümerin

1. Es wird von einem rechtswidrigen Abwägungsausfall ausgegangen, da sich aus der Beschlußvorlage 579/95 des Bezirksamtes ergibt, daß bisher keine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB stattfand. In der Begründung zur Beschlußvorlage sind nur öffentliche Belange aufgezeigt, private Belange werden in dieser Begründung nicht berücksichtigt.
2. Der Bebauungsplanentwurf leidet an Abwägungsdefiziten, da maßgebliche Belange der unterschiedlichen Interessenslagen nicht berücksichtigt worden sind.
3. Nicht berücksichtigt wurde, daß durch den Bescheid vom 20.11.1990 bei der Eigentümerin erzeugte Vertrauen in das Baurecht.

Mit der Erteilung des Negativzeugnisses hatte das Bezirksamt darauf hingewiesen, daß das Grundstück bauplanungsrechtlich dem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen ist und als Standort für den Wohnungsbau ausgewiesen wurde. Diese Aussage war für die jetzige Eigentümerin wesentliche Geschäftsgrundlage für den Grundstückskauf. Die Ziele des Bebauungsplans stehen somit in einem krassen Widerspruch zu dem, durch den Bescheid erzeugten, schutzwürdigen Vertrauen.

4. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung zum Aufstellungsbeschluß vom 09.05.1995 lassen folgenden weiteren Belang unberücksichtigt: Bezüglich des behaupteten Defizites an öffentlichen Spielplätzen bleiben unberücksichtigt, daß eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Spielplätzen zur Verfügung steht:

-Schleidenplatz	791 m ²
-Voigtstraße 17	595 m ²
-Spielplatz Proskauer Straße	7.660 m ²
-Abenteuerspielplatz Eldenaer Straße	1.270 m ²

Zudem wird in unmittelbarer Nähe zu diesem geplanten Spielplatz auf den Grundstücken Schreinerstraße 48/49 in ca. 30 m Entfernung ebenfalls ein öffentlicher Spielplatz festgesetzt. Hinzu kommen weitere am 11.08.1997 veröffentlichte Bebauungspläne V-19, V-35, V-42, V-54, V-55 usw..

5. Gemäß § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden. Dies ist hier nicht geschehen.

Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt nicht, daß gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 Nr. 2 BauGB die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu Berücksichtigen sind.

Aus den Aufstellungsbeschlüssen hinsichtlich der Grundstücke Schreinerstraße 48/49 und 45/46 ergibt sich, daß in einer Straße zwei öffentliche Spielplätze entstehen sollen. Die Begründung zum Aufstellungsbeschluß hinsichtlich der Grundstücke Schreinerstraße 45/46 mit theoretischen Richtwerten täuscht darüber hinweg, daß auch ein dringender Wohnbedarf gegeben ist, dem absoluter Vorrang einzuräumen ist.

6. Neben der Nichtberücksichtigung maßgeblicher Belange wurden die Belange der Grundstückseigentümerin aus Artikel 14 Abs. 1 GG nicht richtig gewichtet, so daß eine Abwägungsfehleinschätzung vorliegt.

7. Die Zurückstellung der privaten Belange muß verhältnismäßig sein. Insofern besteht ein Gebot der Rücksichtnahme.

Da bereits die Grundstücke Schreinerstraße 48/49 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ herangezogen wurden, ist es unverhältnismäßig, auch noch die Grundstücke Schreinerstraße 45/46 als Grünfläche heranziehen zu wollen.

Auch dürfen private Freiflächen für den Gemeinbedarf nur dann in Anspruch genommen werden, wenn für diesen Zweck keine Grundstücke der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen. Sollte -wie nicht- noch ein weiterer Bedarf für Spielplatzflächen nachzuweisen sein, so wäre es ausreichend allein das Grundstück Schreinerstraße 46 oder Schreinerstraße 43 entsprechend zu beplanen, da diese im Eigentum der öffentlichen Hand sind. Eine darüber hinausgehende Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen verstößt gegen das Gebot der Rücksichtnahme, da die öffentlichen Grundstücke ausreichend groß sind und die Versorgung der Bevölkerung mit Spielplätzen in der näheren Umgebung gesichert ist.

8. Daß vorhandene Spielplätze in Ausstattung und Zustand unzureichend sind, kann als Belang nicht herangezogen werden, da dieser Belang erkennt, daß es sich hier um

eine quantitative Erhöhung der Grünflächen handelt. Für die Verbesserung von Ausstattung und Zustand müssen logischerweise Maßnahmen ergriffen werden. Insofern ist die Begründung zum Aufstellungsbeschuß vom 09.05.1995 fehlerhaft, in der angeführt wird, daß keine Grundstücke der öffentlichen Hand zu Verfügung stehen.

9. Die Bebauungsplanverfahren wurden erkennbar vor dem Hintergrund der Änderung des Baugesetzbuches, insbesondere dem Außerkrafttreten der Überleitungsbestimmungen, in erheblicher Zahl durchgeführt, um Entschädigungsansprüche, die bei der Herabstufung von Wohnbauland in öffentliche Flächen zu zahlen wären, zu vermeiden. Eine sachgemäße Auseinandersetzung mit den Einwänden und Stellungnahmen wird daher angezweifelt.

Abwägung

- zu 1. Bei dem angeführten Beschuß handelt es sich um den ersten Beschuß, um den Aufstellungsbeschuß, in dem das Bezirksamt bekundet, ein Bebauungsplanverfahren zur Sicherung des Sanierungsziels Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ einzuleiten. Zu diesem Zeitpunkt (im Rahmen des ersten Beschlusses) konnte noch keine Abwägung erfolgen. Eine erste Abwägung wurde mit dem zweiten Beschuß des Bezirksamtes, dem Durchführungsbeschuß, vorgenommen. Mit dem Beschuß erfolgte die Auswertung der vom 14. August 1995 bis einschließlich 8. September 1995 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Eine weitere Abwägung fand nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden bereits durch die Grundstückseigentümer private Belange vorgetragen. Diese Belange sind, wie auch die Belange der dort lebenden Familien, in der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgezeigt und abgewogen worden. Das Abwägungsergebnis floß in die öffentlich ausgelegte Begründung ein.

In der öffentlich ausgelegten Begründung zum Bebauungsplan waren die privaten Belange, die Belange von Naturschutz, Umweltschutz, von Sport, Freizeit und Erholung u.s.w. ebenfalls aufgezeigt und abgewogen.

- zu 2. Im Bebauungsplanverfahren werden:
 - Belange des Umweltschutzes
 - Belange des Naturschutzes
 - Belange von Sport, Freizeit und Erholung
 - Privaten Belange
 - Öffentlichen Belange
 berücksichtigt.

Weiter wurden berücksichtigt:

- Auswirkungen auf Natur und Landschaft
- Bodenrechtliche Auswirkungen
- Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände.

In der öffentlich ausgelegte Begründung waren bereits weiterhin die Berücksichtigung des Allgemeinwohls sowie die Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange (frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) aufgezeigt und abgewogen.

- zu 3. Der Antrag auf Erteilung des Negativzeugnisses bezüglich von gesetzlichen Vorkaufsrechten des Landes Berlin für das Grundstück wurde am 29. August 1990, vor Wiedervereinigung gestellt und einen Monat nach Wiedervereinigung beschieden.

Bis dahin existierten keinerlei Planungen in Form von Flächennutzungs- oder Bebauungsplänen.

Das Schreiben vom 20. November 1990 ist ein Negativattest, das besagt, daß gesetzliche Vorkaufsrechte nicht vorliegen und lediglich zusätzlich ein Hinweis auf die damalige planungsrechtliche Situation enthält. Eine verbindliche Zusage, auf dem Grundstück auch in Zukunft ausschließlich Wohnungsbau zuzulassen und keine anderen Planungsziele zu verfolgen, ist dem Schreiben nicht zu entnehmen. Insbesondere handelt es sich nicht um einen Bauvorbescheid, der sich gegenüber einer Veränderung der rechtlichen Verhältnisse durchsetzen könnte. Auch unter Berücksichtigung des Schreibens vom 20. November 1990 ist der Bezirk daher nicht gehindert, einen öffentlichen Spielplatz nunmehr planungsrechtlich festzusetzen. Ein evtl. durch den Hinweis im Negativattest erzeugtes Vertrauen soll allenfalls im Rahmen der Entschädigung Berücksichtigung finden.

- zu 4. Über den Zeitraum des Verfahrens wurde der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche ständig den sich verändernden Einwohnerzahlen angepaßt um das genaue Defizit erfassen zu können.

Anzahl und Größe der vorhandenen öffentlichen Spielplätze sind in der Begründung genau aufgeschlüsselt und das Defizit genau ermittelt. Die vom Eigentümer aufgezeigten öffentlichen Spielplätze sind neben weiteren bestehenden in die Bedarfsberechnung eingeflossen. Allerdings ist der Anteil an öffentlicher Spielplatzfläche auch nach Festsetzung des Bebauungsplans immer noch zu gering. Richtig ist, daß ebenfalls in der Schreinerstraße, auf den Grundstücken 48/49, ein weiterer öffentlicher Spielplatz, aber für eine andere Altersgruppe, entstehen soll. In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, warum beide Spielplätze notwendig sind (siehe Abschnitt II 2. „Intention des Plans“ und Abschnitt II 4.2.3 „Belange von Sport, Freizeit und Erholung“.

Die angeführten Bebauungspläne V-19, V-42, V 54, V-55 usw. sollen Spielplätze, Parkanlagen und einen Schulstandort festsetzen. Sie haben keinen räumlichen Bezug zueinander, zumal sie in anderen Sanierungsgebieten und Versorgungseinheiten liegen.

- zu 5. Warum gerade an diesem Standort die gesetzliche Verpflichtung, bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besondere Rechnung zu tragen (BauGB-MaßnahmenG), nicht nachgekommen werden kann, wird unter Abschnitt II 4.2.4 „Private Belange“ ausgeführt.

Es muß jede Möglichkeit genutzt werden dieses ermittelte, hohe Spielflächendefizit abzubauen. Gerade die Baulücke auf den Grundstücken Schreinerstraße 45/46 eignet sich für die Anlage eines Spielplatzes, wie ebenfalls unter Abschnitt II 4.2.4 „Private Belange“ ausführlich dargelegt ist.

Auch mit der Planung von zwei Spielplätzen (für unterschiedliche Altersgruppen) in der Schreinerstraße kann das Defizit nur geringfügig abgebaut werden.

Zu Bedenken ist auch, daß mit dem geplanten Wohnungsneubau auf anderen Grundstücken in dieser Versorgungseinheit der Bedarf an öffentlicher Spielplatzfläche weiter steigt. Außerdem ist anzuführen, daß das Defizit von 93 % an privater Spielplatzfläche in der Versorgungseinheit 4 zusätzlich im Rahmen der öffentlichen Spielplatzversorgung auszugleichen wäre.

Der angeführte „theoretische“ Richtwert von 1.0 m² nutzbarer Spielfläche je Einwohner wird auch nach Realisierung der Planung nicht erreicht und eine Umsetzung des „theoretischen“ Richtwertes von 1,5 m² Spielplatzfläche mit Rahmengrün ist ganz ausgeschlossen.

Neben der Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) sollen bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung berücksichtigt werden (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB).

Zu den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung insbesondere der Familien und junger Menschen gehört u.a. auch die Ausstattung des Wohnumfeldes mit sozialer Infrastruktur und Grünflächen. Dieser Bebauungsplan berücksichtigt besonders diese Bedürfnisse.

- zu 6. Die maßgeblichen Belange der Grundstückseigentümerin sind in die Abwägung eingeflossen.

Bereits in der Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand eine Abwägung zwischen privaten Belangen und Belangen junger Familien und Kindern statt.

In diesem konkreten Fall überwiegt das öffentliche Interesse an der Errichtung des Kinderspielplatzes gegenüber dem Interesse der Eigentümerin, ihr Grundstück uneingeschränkt nutzen zu können.

Das Abwägungsergebnis ist unter Abschnitt II 4.2 „Berücksichtigung der Einzelbelange“ sowie unter Abschnitt II 4.5 „Abwägung der Einwendungen von Bürgern und Trägern öffentlicher Belange“ hier -frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB- und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB- aufgezeigt.

- zu 7. Es wird behauptet, daß die Versorgung der Bevölkerung mit öffentlicher Spielplatzfläche in der näheren Umgebung gesichert ist. Der Nachweis darüber wird vom Anwalt nicht erbracht.

Unter Abschnitt II 2. „Intention des Plans“ ist das Defizit an öffentlicher Spielplatzfläche vom Bezirk nachvollziehbar ermittelt worden. Zum Abbau des Defizites ist es notwendig beide Spielplätze in der Schreinerstraße anzulegen, allerdings, wie schon erwähnt, für unterschiedliche Altersgruppen. Die Grundstücke der öffentlichen Hand in dieser Versorgungseinheit sind bereits mit Schulen oder Kindertagesstätten usw. bebaut. Für den Neubau von Sporthallen, Jugendfreizeitanlagen usw. müssen zusätzlich private Grundstücke in Anspruch genommen werden. Die bebauten Grundstücke der öffentlichen Hand werden, wo es möglich ist, verdichtet. Bei der Spielplatzplanung auf den Grundstücken Schreinerstraße 45, 46 wurde bedacht, daß sich das Grundstück Schreinerstraße 46 in Besitz des Landes Berlin befindet (Rückübertragungsansprüche sind inzwischen abgelehnt) und so nur ein privates Grundstück zu erwerben ist. Mit einer Fläche von 496 m² ist das Grundstück Schreinerstraße 46 zu klein für einen Spielplatz. Ein allgemeiner Spielplatz sollte mindestens eine Größe von 2000 m² aufweisen. Diese Spielplatzgröße ist allerdings im dicht bebauten Samartenviertel nicht umsetzbar, so daß mit einer Grundstücksgröße von 992 m² wenigstens eine Annäherung an diesen Richtwert erfolgen sollte. Das Grundstück Schreinerstraße 43 befindet sich in Privatbesitz.

- zu 8. Es wurde nicht behauptet, daß die vorhanden öffentlichen Spielplätze in Ausstattung und Zustand unzureichend sind. Im Gegenteil, die öffentlichen Spielplätze Schleidenplatz, Voigtstraße 17 und die Spielplätze auf dem Forckenbeckplatz erhielten zwischen 1990 und 1996 eine neue Ausstattung. Der einzige, bis 1990 öffentlich genutzte Spielplatz, auf dem Grundstück Schreinerstraße 48 ist aufgrund eingebrochener Kellerdecken gesperrt. Eine Neugestaltung und Öffnung kann noch nicht erfolgen, da sich das Grundstück noch in Privatbesitz befindet. Es muß also aufgrund des enor-

men Spielflächendefizites eine quantitative und keine qualitative Erhöhung der Flächen durchgesetzt werden.

- zu 9. Nicht von ungefähr hat der Gesetzgeber für das Beitrittsgebiet das Planungsschadensrecht durch § 246 a Abs. 1 Nr. 9 BauGB bis Ende 1997 dahingehend eingeschränkt, daß der vermögensrechtliche Schutz der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Einigungsvertrages nach § 34 BauGB zulässigen Nutzungen, wie ihn an sich § 42 BauGB vorsehen würde, ausgeschlossen wird.

Die Möglichkeiten, die der Gesetzgeber den Gemeinden damit einräumt, müssen aufgrund des in den östlichen Bezirken noch weitgehend fehlenden Bestandes an verbindlichen Plänen genutzt werden.

Viele Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung von Gemeinbedarfs- und Grünflächen laufen bereits z.T. seit 1991/1992. Nur ein Teil der Verfahren hat bisher den Stand der öffentlichen Auslegung erreicht. Ein Teil der Verfahren zur Sicherung von Sanierungszielen und zur Festsetzung von Infrastrukturstandorten läuft auch nach 1997 weiter, so daß der Vorwurf der nicht sachgerechten Auseinandersetzung mit den Einwänden und Stellungnahmen aufgrund der Zeitknappheit zurückgewiesen werden muß.

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

III Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch Artikel 5 des am 1. Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde das bisher geltende Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um die §§ 8 a - c erweitert, so daß nunmehr nur noch auf der Ebene der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsproblematik und damit des Ausgleiches und Ersatzes zu erfolgen hat. Im § 8 a BNatSchG ist bestimmt, daß die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind, wobei die Darstellungen eines Landschaftsplans berücksichtigt werden müssen.

Für die Beurteilung, ob aufgrund des Bauleitplans ein Eingriff nach § 8a BNatSchG zu erwarten ist, ist das bestehende Baurecht und nicht die tatsächlich reale Situation maßgebend. Nur wenn durch den Bebauungsplan zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden, liegt ein Eingriff im Sinne von § 8a BNatSchG vor. Das Baurecht wäre in diesem Fall durch § 34 BauGB gegeben.

Die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 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 45 und auch die Schreinerstraße 46, könnten aufgrund der vorherrschenden geschlossenen Bauweise im Block und in der näheren Umgebung und aufgrund der Grundstückstiefen von ca. 30 Metern, mit einer Blockrandbebauung unter Aufnahme der Traufhöhen der angrenzenden Gebäude bebaut werden.

Eine an sich nach § 34 BauGB zulässige Blockrandbebauung wird durch den Bebauungsplan zugunsten einer Grünfläche ausgeschlossen. Somit wird auch kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen.

2. Bodenrechtliche Auswirkungen

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

3. Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

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

Bei den vorrangigen Zielen, Wohnraumerhaltung und Schaffung von notwendigen Grün- und Freiflächen miteinander abzustimmen, ist die Nähe der Spielflächen mit der natürlichen Lärmerzeugung durch Kinder zur Wohnnutzung unvermeidlich. Aufgrund der hohen Grünflächen- und Spielplatzdefizite wird den Belangen der Kinder besonderes Gewicht beigemessen. Sie haben gegenüber den Interessen älterer Bürger und kinderloser Mieter einen besonderen Stellenwert.

Nach bundesdeutscher Rechtsauffassung ist der Lärm spielender Kinder in Wohngebieten keine unzumutbare Lärmbelästigung, sondern Bestandteil der Wohnnutzung. Daher stellt der Spielplatz keine unzumutbare Lärmquelle dar.

Die Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm - Richtlinie vom 22. Juli 1996) schließt Spielplätze zur Ergänzung der wohnlichen Nutzung aus ihrem Anwendungsbereich aus, da die mit ihrer bestimmungsgemäßen Nutzung verbundenen Geräusche sozialadäquat sind und von den Nachbarn hingenommen werden müssen.

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

Erfahrungswerte belegen, daß ein gut besuchter Spielplatz in ca. 20 m Entfernung einen Beurteilungspegel $L_r = 55 - 58 \text{ dB}$ erzeugt, so daß es an diesem Standort zu keiner Überschreitung des vorgegebenen Richtwertes von $L_r = 60 \text{ dB}$ kommt. Dies wird durch das Schreiben des Umweltamtes vom 20.03.1997 bestätigt.

Maßnahmen, wie das Errichten einer Lärmschutzmauer, sind nicht erforderlich, da es sich nicht um die Anlage eines Abenteuerspielplatzes oder eines Bolzplatzes handelt. Außerdem sind die Grundstücke von drei Seiten mit Brandwänden umgeben.

Die Einbindung des Spielplatzes in die Wohnnachbarschaft muß ein vordringliches Anliegen bei der Objektplanung sein.

Nachbarinteressen müssen berücksichtigt werden. Zwischen den lärmintensivsten Aktivitätsbereichen auf dem Spielplatz und den Ruhezeiten der Nachbarschaft sollen ausreichende Abstände vorhanden sein.

Zur Eindämmung der Schallreflektion und Lärmbelästigung ist die Begrünung der Brandwände der Wohnhäuser Schreinerstraße 44 und 47 vorgesehen. Da die Brandwände jedoch nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen, ist die Begrünung nicht Bestandteil der Festsetzungen.

IV **Verfahren**

1. Information über den Aufstellungsbeschluß

Mit dem Schreiben vom 26.09.1994 wurden die Senatsverwaltungen

- für Bau- und Wohnungswesen - Abt. II,
- für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abt. II,
- für Verkehr und Betriebe - Abt. III

über die Planungsabsichten des Bezirkes unterrichtet.

2. Aufstellungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in der Sitzung vom 09.05.1995 mit der Beschlußvorlage Nr. 579/95 die Aufstellung des Bebauungsplans V-53 für die Grundstücke Schreinerstraße 45 und 46 beschlossen.

3. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 2203/95 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung informiert.

4. Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplans V-53 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 28 vom 26.05.1995 Seite 1708 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 unterstützten 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 STATTAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH erarbeitete Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB wurde auf der o.g. zweitägigen Erörterungsveranstaltung den 200 anwesenden Teilnehmern vorgestellt und ihnen erörtert.

Gegen den Entwurf des Neuordnungskonzeptes, der auf den Grundstücken Schreinerstraße 45, 46 die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes vorsieht, wurden keine Bedenken erhoben.

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

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

6. Beschluß zur Bürgerbeteiligung und Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Entscheidung über Art und Weise, räumlichen Bereich und Frist der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 11. Dezember 1987 vom Bezirksamt mit dem Beschluß zur Bürgerbeteiligung, Vorlage zur Beschlußfassung Nr. 579/95 vom 09.05.1995 getroffen.

7. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 14. August 1995 bis einschließlich 8. September 1995 statt.

8. Durchführungsbeschluß

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in der Sitzung am 18.06.1996 mit der Beschlußvorlage Nr. 127/96 die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

9. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 442/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

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

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 28.06.1996 bis einschließlich 26.08.1996 erfolgt.

11. Offenlegungsbeschluß

Das Bezirksamt hat am 29.07.1997 mit der Beschlußvorlage Nr. 413/97 beschlossen, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Gleichzeitig wurde das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen.

12. Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 1216/97 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über das Ergebnis der Auswertung der Beteiligung der Trä-

ger öffentlicher Belange in Kenntnis gesetzt und über den Offenlegungsbeschuß informiert.

13. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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

14. Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 30.09.1997 die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplanentwurf V-53 mit Begründung beschlossen. Des weiteren wurde beschlossen, die Auswertung der öffentlichen Auslegung und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen (Beschlußvorlage Nr. 472/97).

15. Festsetzungsbeschluß der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung hat gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplanentwurf V-53 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans V-53 beschlossen (Drucksache 1350/III).

16. Anzeigeverfahren

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung am 08.10.1997 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan V-53 wurde bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 11.12.1997 erklärte, daß nach erfolgter rechtlicher Überprüfung keine Einwände gegen die Festsetzung des Bebauungsplans bestehen.

18. Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 94. ordentlichen Sitzung am 16.12.1997 beschlossen, den Bebauungsplan V-53 als Rechtsverordnung zu erlassen (Beschluß Nr. 528/97).

19. Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplans V-53 wurde am 24. Dezember 1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

V Rechtsgrundlagen

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

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

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

VI Haushaltmäßige Auswirkungen

Für den Erwerb von Grundstücken in den Sanierungsgebieten sind ausreichende Haushaltsmittel von der Landesbank Berlin - Grundstücksentwicklungsgesellschaft - (LBB-GEG) vorhanden. Diese Mittel werden im Haushaltsplan unter dem Kapitel 1290, Titel 89331 geführt. Der Grundstücksankauf des Grundstücks Schreinerstraße 45 kann hieraus finanziert werden.

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind für den Grundstückserwerb des Grundstücks Schreinerstraße 45 Mittel in Höhe von ca. 60.000 DM (120 DM/m² Grünflächenpreis) einzuplanen. Weiterhin sind Mittel von ca. 250.000 DM für den Spielplatzneubau und ca. 288.000 DM für die Tiefenenttrümmerung notwendig.

Die besondere Bedeutung, die der Bezirk der Errichtung dieses Spielplatzes beimißt, ergibt sich aus dem Beschluß 281/97 des Bezirksamtes Friedrichshain vom 28.01.1997.

Aufgestellt:

Berlin, den 1997

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Albinus - Kloss
Bezirksstadträtin
für Bau- und Wohnungswesen

Dr. Meyer
Amtsleiter
Stadtplanungsamt