
Stapl B 6 - 6142/V-54

BEGRÜNDUNG

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

BEBAUUNGSPLAN V-54

für das Grundstück
Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54
im Bezirk Friedrichshain

INHALTSVERZEICHNIS

I	PLANUNGSGEGENSTAND	1
1	Veranlassung und Erforderlichkeit	1
2	Plangebiet	1
2.1	Bestand	1
2.1.1	Lage, Größe, Zuschnitt	1
2.1.2	Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung	1
2.1.3	Baulasten.	1
2.1.4	Örtliche Gegebenheiten	2
2.1.5	Verkehrliche Erschließung	2
2.1.6	Stadttechnische Erschließung	2
2.1.7	Altlasten	3
2.1.8	Ökologische Verhältnisse	3
2.2	Planerische Ausgangssituation	3
II	PLANINHALT	6
1	Entwicklung der Planüberlegung	6
2	Intention des Planes	6
3	Wesentlicher Planinhalt	8
4	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	8
4.1	Geplante Festsetzungen und Begründung	8
4.2	Berücksichtigung der Einzelbelange	9
4.2.1	Belange des Umweltschutzes	9
4.2.2	Belange des Naturschutzes	10
4.2.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung	10
4.2.4	Private Belange	11
4.2.5	Öffentliche Belange	13
4.3	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	14
4.4	Maßnahmen zu Sicherung der Planung	14
4.5	Ergebnisse der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	14
4.6	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	15
4.7	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	18
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	23
1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	23
2	Bodenrechtliche Auswirkungen	23
3	Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände	23

IV	VERFAHREN	25
1	Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes	25
2	Information über den Aufstellungsbeschluß	25
3	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin.....	25
4	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	25
5	Erörterung der Sanierungsziele	25
6	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	25
7	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	26
8	Öffentliche Auslegung	26
9	Auswertung der öffentlichen Auslegung.....	26
10	Festsetzungsbeschluß der BVV	27
11	Anzeigeverfahren	27
12	Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes.....	27
13	Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt.....	27
V	RECHTSGRUNDLAGEN	28
VI	HAUSHALTSMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN.....	29

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V-54 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ auf dem Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 schaffen. Grundlage hierfür ist der Aufstellungsbeschuß des Bezirksamtes Nr. 468/94 aus der 124. ordentlichen Sitzung vom 05.12.1994.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz, das mit der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18.11.1994 (GVBl. von Berlin Nr. 64 vom 03.12.1994, mit Rechtskraft ab 04.12.1994) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde.

Mit dem Bezirksamtsbeschuß Nr. 281/97 vom 28.01.1997 bekundet das Bezirksamt seinen Willen, 12 Bebauungspläne zur Sicherung von dringend benötigten Gemeinbedarfsstandorten und öffentlichen Grünflächen bis zum 31.12.1997 festzusetzen. Der Bebauungsplan V-54 ist Bestandteil dieser Prioritätenliste.

2 Plangebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 (Flurstück 131) mit einer Grundstücksgröße von 698 m² im statistischen Gebiet 116, Block 078 sowie die an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen bis zu deren Mitte. Das Grundstück wird im Osten und im Süden durch Grundstücke mit Wohnbebauung begrenzt.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Mit Bescheid vom 15.12.1994 hat das Amt zur Regelung offener Vermögensfragen Mitte-Prenzlauer Berg (AROV I) das Eigentum an dem o.g. Grundstück an die Conference on Jewish Material Claims against Germany, Office for Germany, als Alleineigentümerin rückübertragen. Aufgrund des Einspruchs und der sich anschließenden Klage des im Grundbuch eingetragenen privaten Eigentümers erlangte dieser Bescheid jedoch bislang keine Rechtskraft.

Für das Grundstück existierte eine seit DDR-Zeiten bestehende Nutzungsduldung durch eine nahegelegene Kindertagesstätte in der Holteistraße. Diese Kindertagesstätte wurde jedoch 1995 geschlossen und die Nutzungsduldung durch den Eigentümer aufgekündigt. Die offizielle Übernahme des Grundstückes durch einen vom Eigentümer eingesetzten Verwalter steht jedoch noch aus, obwohl die verlangte vollständige Beräumung des Grundstückes (incl. Spielgeräte, Lagerschuppen und Gehwegplatten) durch das Bezirksamt bereits abgeschlossen ist. Das Grundstück war mit Ausnahme eines kleinen Lagerschuppens nicht bebaut. Auf dem Grundstück befanden sich ein Spielplatz mit Sandspielflächen, zwei Schaukeln und einem Wippelement. Die Anlage ist durch einen Zaun nicht öffentlich zugänglich.

2.1.3 Baulasten.

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

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-54 liegt im Block 78 (statistisches Gebiet 116) im dichtbebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshains, das durch ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielflächen geprägt ist.

Der Block wird begrenzt durch die Wühlischstraße, Lenbachstraße, Sonntagstraße und die Böcklinstraße und vermittelt hinsichtlich seiner Bebauung einen sehr homogenen Eindruck. Kennzeichnend ist eine weitgehend geschlossene Wohnbebauung. Die einzigen Ausnahmen sind die Blockecke Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 sowie die Baulücke Lenbachstraße 5 (Vorderhaus fehlt, Quergebäude ist erhalten). Die sehr homogene Bebauung besteht überwiegend aus gründerzeitlichen Wohnhäusern mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Block im Durchschnitt bei 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 2,9. Die niedrigsten Werte werden, abgesehen von den nicht bebauten Grundstücken, auf dem Grundstück Lenbachstraße 3 mit 0,3/1,6 (GRZ/GFZ) erreicht, den höchsten Grad der Überbauung weist das Grundstück Lenbachstraße 1/Wühlischstraße 58 mit einer GRZ von 0,9 und einer GFZ von 4,4 auf. Die hohe Baudichte zieht einen geringen Freiflächenanteil im Block nach sich, erkennbar an den oft sehr kleinen, engen und versiegelten Höfen (allseitig umbaute Lichtschacht- und Schmuckhöfe).

Die Blockrandlage der Fläche Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 und die damit direkte Zugänglichkeit der Freifläche gewährleistet den öffentlichen Charakter. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern des Blockes, ist windgeschützt und bedingt durch den vorhandenen Baumbestand von hoher Aufenthaltsqualität. Der Zugang zum Spielplatz soll aufgrund des höheren Verkehrsaufkommens auf der Wühlischstraße nur von der Böcklinstraße aus erfolgen.

Charakteristisch für das Grundstück ist das zweiseitige Angrenzen von Brandwänden der umgebenden Bebauung.

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Böcklinstraße befindet sich die Max-Kreuziger-Oberschule.

2.1.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes ist gesichert. Die an das Grundstück angrenzenden Straßen sind ausgebaut und dem Verkehr gewidmet. Das derzeit existierende Straßennetz geht auf die Stadterweiterungspläne von James Hobrecht zurück. Die übergeordnete Erschließung wird durch Radialstraßen (wie z.B. die Frankfurter Allee) und Ringstraßen gesichert.

Übergeordnete verkehrstechnische Maßnahmen werden im Zusammenwirken mit der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr geprüft. Erforderliche Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Neugestaltung des ruhenden Verkehrs erfolgen entsprechend der Notwendigkeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

2.1.6 Stadttechnische Erschließung

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

2.1.7 Altlasten

Das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 ist nicht im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie enthalten.

2.1.8 Ökologische Verhältnisse

Das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 ist weitestgehend unversiegelt und geprägt durch eine z.T. alten Baumbestand. Im Rahmen der vom Eigentümer verlangten und vom Bezirksamt Friedrichshain durchgeführten vollständigen Beräumung des Grundstückes wurden sowohl Spielgeräte und Gehwegplatten als auch die einzige bauliche Anlage, ein Lagerschuppen, entfernt.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP 94)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes Berlin (FNP 94 vom 1. Juli 1994; Amtsblatt S. 1972) für den Bereich Böcklinstraße, Wühlischstraße - Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5 - werden dahingehend umgesetzt, daß die vorhandene Wohnfunktion durch den Abbau des Versorgungsdefizites an öffentlichen Kinderspielplätzen (kleinteilige Grünfläche unter 3 ha) stabilisiert bzw. weiterentwickelt wird. Bei der Ausweisung von Wohnbaufläche auf der Ebene des FNP ist die soziale Infrastruktur auf der nachfolgenden Ebene (der Bebauungsebene) im nötigen Umfang zu entwickeln. Des Weiteren sind aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs sowie u. a. Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

Landschaftsplan

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

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm liegt seit dem 29. Juli 1994 vor (Amtsblatt S. 2331). Die Planungsabsicht des Bezirkes Friedrichshain ordnet sich in die allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsprogrammes Berlin ein, welches in Bezug auf die Erholungsnutzung für die städtisch geprägten Innenstadträume den Erhalt von Freiflächen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen vorsieht. Gefordert wird der Erhalt von Freiflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelung (Verdunstungsflächen und Grundwasserneubildung). Das Landschaftsprogramm ordnet den Standort in die Kategorie der Wohnquartiere mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung ein.

Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Der Bezirk Friedrichshain wird auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie (StEP 2 - öffentliche Einrichtungen, Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen -) in sechs räumliche Versorgungsbereiche gegliedert. Das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 liegt im Versorgungsbereich 3, welcher mit der Dringlichkeitsstufe 1 (größte Dringlichkeit für Defizitabbau) ausgewiesen wird. Die Defizite liegen hier zwischen 90 und 100%.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In der vom Bezirksamt Friedrichshain am 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage bestätigten Bereichsentwicklungsplanung (Beschluß-Nr. 148/96) wird der Standort Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 als Spielplatz bestätigt (Stand September 1995, Fortschreibung Juni 1996).

Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz

Mit der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 wurde das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 Bestandteil des Sanierungsgebietes Traveplatz/Ostkreuz. Im Neuordnungskonzept zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz ist das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 als Grünfläche -öffentlicher Spielplatz- ausgewiesen.

Der Spielplatz Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 steht in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit der im Neuordnungskonzept vorgeschlagenen Einziehung eines Teils der Wühlischstraße und der Beibehaltung bzw. Wiederherstellung des ehemaligen Spielplatzes auf den Grundstücken Wühlischstraße 3,4. Die Realisierungsmöglichkeiten einer räumlich zusammenhängenden Freifläche im Bereich der Kreuzung Böcklinstraße/Ecke Wühlischstraße wurden durch das Stadtplanungsamt und das Tiefbauamt Friedrichshain geprüft. Von der damaligen Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe wurde allerdings darauf verwiesen, daß die Einziehung von Straßenland im Bereich der Wühlischstraße nicht unterstützt werden kann, da sie eine wichtige Verbindungsfunktion erfüllt und die umliegenden Straßen ansonsten stärker belastet werden. Zudem würden in dem Teilstück eine Vielzahl von Stellplätzen entfallen.

Unabhängig vom weiteren Umgang mit dem Straßenraum soll der Spielplatz Wühlischstraße 3/4 ebenfalls über ein Bebauungsplanverfahren gesichert werden. Der Aufstellungsbeschluß für diesen Bebauungsplan (V-65) wurde am 22.10.1996 gefaßt. Der Standort Wühlischstraße 3,4 ist aufgrund seiner geringeren Größe konzeptionell als Kleinkinderspielplatz für Kinder bis zu einem Alter von 6 Jahren vorgesehen. Der Spielplatz Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 ist daher -mit dem Vorteil der unmittelbaren räumlichen Nähe zum o.g. Kleinkinderspielplatz- insbesondere für die Altersgruppe der 6- bis 12-jährigen vorgesehen.

Spielplatzpläne

Für die Bemessung des Bedarfes an Spielplätzen bildet das Kinderspielplatzgesetz vom 20. Juni 1995 für öffentliche Spielplätze die Rechtsgrundlage. Zur Durchsetzung der Zielsetzungen des Gesetzes sind der Senat und die Bezirksämter verpflichtet, den Spielplatzentwicklungsplan und bezirkliche Spielplatzpläne zu erarbeiten. Für den Westteil der Stadt existiert seit 1989 ein Spielplatzentwicklungsplan, der gegenwärtig durch Aktualisierung für den Westteil der Stadt und durch erstmalige Erarbeitung für den Ostteil der Stadt durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie in Zusammenarbeit mit den Bezirksämtern und anderen zuständigen Senatsverwaltungen für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet wird.

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

Sonstige Planungen

Hinsichtlich der Einordnung bzw. Bestandssicherung der öffentlichen Grünfläche am Standort Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 wurden von der Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH (BSM) zwei Konzeptvarianten erarbeitet, die am 08. Dezember 1994 im Stadtplanungsamt Friedrichshain vorgestellt wurden.

Die Konzeptvariante A stellt im wesentlichen den Bebauungsplanentwurf V-54 dar.

Die Konzeptvariante B bezieht eine weitere geeignete kommunale Fläche im Umfeld auf dem Wühlischplatz in die Überlegungen zur Verbesserung der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen mit ein. Die Realisierung dieser Variante erscheint jedoch wegen der durch die damalige Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, Abt. V, vorgesehenen Straßenbahnstrecke im Verlauf der Wühlischstraße/Holteistraße nicht möglich, so daß ausschließlich die Konzeptvariante A weiterverfolgt werden kann (vgl. hierzu auch Punkt II 4.5 „Ergebnisse der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB“).

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planüberlegung

Durch das Bebauungsplanverfahren soll das Neuordnungskonzept des Sanierungsgebietes Traveplatz/Ostkreuz im Bereich des Standortes Böcklinstraße/Wühlischstraße verbindlich umgesetzt werden. Gleiches gilt für das Nutzungskonzept öffentliche Grünflächen und Spielplätze der Bereichsentwicklungsplanung.

2 Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Freifläche auf dem Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz dauerhaft als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden.

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

An Spielplätzen und Grünflächen herrscht im Bezirk Friedrichshain ein ausgesprochen großes Defizit. Die 50 öffentlichen Spielplätze des Stadtbezirkes haben eine Nettospielfläche von 48.585 m². Bezogen auf den Richtwert von 1 m² Nettospielfläche pro Einwohner wird bei 104.862 Einwohnern (Stand April 1995) ein Versorgungsgrad von 46 % erreicht.

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

Das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 liegt im Versorgungsbereich 3, welcher begrenzt wird durch die Frankfurter Allee im Norden, die Gürtelstraße im Nordosten, das Bahngelände im Osten und Süden sowie die Wedekindstraße und die Lasdehner Straße im Westen. Die Versorgungsbereiche werden wiederum in Versorgungseinheiten unterteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-54 liegt in der Versorgungseinheit 4, welche von der Warschauer Straße, der Kopernikusstraße, der Wühlischstraße, der Boxhagener Straße und dem Bahngelände im Süden begrenzt wird.

Von den 16 Versorgungseinheiten des Bezirkes, weist diese Versorgungseinheit den sechschlechtesten Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen auf:

Bei 7.567 Einwohnern (Stand 31.12.1996) und einem Bestand von nur 2.106 m² Nettospielfläche besteht ein Versorgungsdefizit von 72 % bei einer Versorgung von 0,28 m²/E.

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

Bestand

Die bestehenden Spielplätze in der Versorgungseinheit 4 sind die Standorte (Nettospielfläche)

Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2-4	340 m ²	(allgemeiner Spielplatz* ¹)
Wühlischplatz	84 m ²	(Kleinkinderspielplatz* ²)
Gryphiusstraße 29	297 m ²	(allgemeiner Spielplatz)
Ostkreuz/Lenbachstraße	1.385 m ²	(allgemeiner Spielplatz)
Σ	2.106 m ²	

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

*² Kleinkinderspielplatz = für Kinder unter 6 Jahren

II. Planinhalt

Planungen

Folgende Standorte sind für die Versorgungseinheit 4 in Planung:

Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54	698 m ²	(allgemeiner Spielplatz)
Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2-4 (Erweiterung des Bestandes)	497 m ²	(allgemeiner Spielplatz)

Σ	1.195 m ²	
----------	----------------------	--

Bei den Spielplatzneuplanungen entspricht die Nettospielfläche der Bruttospielfläche, da die meist geringe Größe der Standorte die zusätzlich geforderte Schaffung von 0,5 m² Rahmengrün je 1m² Nettospielfläche nicht zuläßt. Die neu zu planenden öffentlichen Spielplätze werden im Rahmen des bezirklichen Spielplatzplanes und durch die bezirkliche Spielplatzkommission gemäß ihrer Größe, Lage im Block, Zugänglichkeit u.ä. einer entsprechenden Altersgruppe zugeordnet.

Zusätzlich zu den öffentlichen Spielplätzen befinden sich in der Versorgungseinheit 4 auf folgenden Grundstücken private Spielplätze:

Seumestraße 3/6	60 m ²
Simplonstraße 57 / Gärtnerstraße 1	54 m ²
Seumestraße 31/32	20 m ²
Kopernikusstraße 10	15 m ²
Lenbachstraße 19/20	92 m ²
Σ	241 m ²

Dem Bestand von 241 m² privater Spielfläche steht bei 5648 Wohneinheiten (Stand 1994) laut Berliner Bauordnung (BauOBl) ein Bedarf von 22.592 m² notwendiger Spielfläche gegenüber (4 m²/WE). Es ergibt sich somit ein Defizit von 22.351 m² (98,93 %) an privaten Spielflächen in der Versorgungseinheit 4.

Die privaten Spielplätze können somit nicht als Ausgleich für das Defizit an öffentlichen Spielplätzen herangezogen und gewertet werden, sondern der erhebliche Mangel an privaten Spielplätzen verschärft den Druck auf die wenigen öffentlichen Spielplätze zusätzlich und machte die Dringlichkeit der Schaffung neuer Spielplätze deutlich.

Private Spielplätze können außerdem nicht in die Berechnung des Versorgungsgrades miteinfließen, da ihre öffentliche Zugänglichkeit nicht gesichert ist.

Laut § 3 des Kinderspielplatzgesetzes vom 20. Juni 1995 sollen geeignete Flächen öffentlicher Einrichtungen soweit möglich zum Spielen zur Verfügung gestellt werden. Nach Aussagen der zuständigen Fachämter (Schulamt und Amt V-Kindertagesstätten und Tagespflege) ist eine Doppelnutzung der in der Versorgungseinheit 4 (Versorgungsbereich 3) gelegenen Kita- und Schulfreiflächen nicht möglich.

Kindertagesstätten:

In der Versorgungseinheit 4 liegen die folgenden kommunalen Kindertagesstätten

- Gryphiusstraße 34 I
- Gryphiusstraße 34 II
- Döringstraße 1 I
- Döringstraße 1 II

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

II. Planinhalt

Eine Öffnung der Spielflächen wäre daher erst nach 18.⁰⁰ Uhr und an Wochenenden möglich. Eine Nutzung nach 18.⁰⁰ Uhr käme auf einem Kinderspielplatz höchstens in den Sommermonaten und auch nur für ältere Kinder in Frage. Der dringende Bedarf an öffentlichen Spielplätzen ist jedoch täglich gegeben, nicht nur an den Wochenenden oder am späten Abend. Daher kann eine Doppelnutzung von Gemeinbedarfsflächen lediglich ergänzend herangezogen werden, jedoch keinen Ersatz für den hier festgesetzten öffentlichen Spielplatz bieten.

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

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

Schulen:

14. Grundschule: Die Investitionsplanung sieht für diesen Standort ab 1998 den Neubau einer größeren Sporthalle vor, was mit einer Verringerung der Schulfreiflächen einherginge. Ein Ausgleich hierfür soll durch die Übernahme der Kitafläche Revaler Straße/Modersohnstraße erfolgen. Eine Öffnung wäre unter diesen Voraussetzungen rein flächenmäßig grundsätzlich möglich. Da es sich jedoch um eine Schule mit hortähnlicher Betreuung handelt, wäre eine Öffnung nur nach 18.⁰⁰ Uhr und an den Wochenenden realisierbar. Der dringende Bedarf an öffentlichen Spielplätzen ist jedoch täglich gegeben, nicht nur an den Wochenenden oder am späten Abend. Daher kann eine Doppelnutzung von Gemeinbedarfsflächen lediglich ergänzend herangezogen werden, jedoch keinen Ersatz für den hier festgesetzten öffentlichen Spielplatz bieten.

1. Gesamtschule: Es handelt sich um einen Oberschulstandort. Das Flächenangebot für den Pausenaufenthalt und für die sportliche Betätigung ist zu gering, um Teilbereiche für die öffentliche Nutzung anzubieten. Die Ausstattung der Flächen entspricht zudem nicht den Erfordernissen eines Kinderspielplatzes. Bei entsprechender Umgestaltung der Flächen wäre das Flächenangebot für den Pausenaufenthalt in nicht vertretbarer Weise eingeschränkt.

Bei Verwirklichung aller in der Versorgungseinheit 4 geplanten Spielplätze vergrößert sich die zur Verfügung stehende Spielfläche auf 3.301 m² und somit der Versorgungsgrad von 28 % auf 44 %, liegt damit aber immer noch unter dem im Bezirk erreichten Mittelwert von 46 %.

3 Wesentlicher Planinhalt

Der Bebauungsplan setzt das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 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 das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Im Flächennutzungsplan (FNP 94) ist der Block als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Ein Spielplatz ist als die Wohnfunktion ergänzende Grünfläche (<3 ha) aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Des Weiteren sind aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfes sowie u. a. Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

In den textlichen Festsetzungen wird folgende Aussage getroffen:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Für das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 liegt im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie keine Eintragung vor.

Das Grundstück war ursprünglich mit Vorderhaus und einem Seitenflügel bebaut, es ist keine gewerbliche Nutzung bekannt. Die Bebauung wurde während des 2. Weltkriegs zerstört, so daß erfahrungsgemäß von den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen im Boden ausgegangen wird.

Da es sich bei einem Spielplatzneubau um ein öffentliches Bauvorhaben handelt und keine Erkenntnisse darüber vorliegen, wie beim Anlegen des ehemaligen Spielplatzes vorgegangen worden ist, wird eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt. Nach Einschätzung des Grades der Verunreinigung des Aushubs wird entschieden, wie der Boden nachfolgend zu behandeln ist (ggf. Deponie, Bodenwäsche, mikrobiologische oder thermische Behandlung). Es kann daher davon ausgegangen werden, daß keine Bedenken gegen die angestrebte Nutzung bestehen.

Erfahrungswerte beim Spielplatzneubau in der Wühlischstraße 3 aus dem Jahr 1997 bei dem eine vergleichbare Ausgangssituation vorlag, ergaben einen Kostenaufwand in Höhe von ca. 290 DM/m² bzw. 140 DM/m³. Enthalten sind darin die Kosten für Muniti-onssuche, Enttrümmerung und Abräumung mit gleichzeitiger Einschätzung des Aushubs und Entscheidung zum sinnvollsten Entsorgungsverfahren (s.o.), lagenweises Einbringen und Verdichten des neuen Bodens bis 0,2 m unter Geländeoberkante.

Bei Zugrundelegung dieses Vergleichswertes ergäbe sich für das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 ein Kostenaufwand in Höhe von ca. 202.400 DM.

Die danach neu eingebauten Materialien müssen nicht nur einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Wege garantieren, sondern sowohl den Anforderungen der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales 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 eines Kinderspielplatzes führt zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes, da befestigte Flächen (z.B. Wege) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und als halboffene, mindestens jedoch als teilversiegelte Flächen angelegt werden. Der vorhandene Baumbestand wird bei der Spielplatzplanung berücksichtigt.

4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

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

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

Für die Bemessung des Bedarfes an öffentlicher Spielplatzfläche gilt je Versorgungsbereich ein Richtwert von 1,0 m² nutzbare Fläche je Einwohner. Das Verlangen nach Herstellung von Kinderspielplätzen dient nicht nur der Gefahrenabwehr im engen polizei- und ordnungsrechtlichen Sinn. Vielmehr wird ein Mindeststandard auch zur Abwehr sozialer Mißstände aufgestellt, der auf der gesicherten sozialpädagogischen und sozialmedizinischen Erkenntnis beruht, daß für eine gesunde Entwicklung der kindlichen Persönlichkeit das Vorhandensein ausreichender und angemessen ausgestatteter Spielplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser unerlässlich ist.

Gemessen am Richtwert des Berliner Kinderspielplatzgesetzes ist Berlin nur knapp zur Hälfte mit nutzbaren Flächen auf öffentlichen Spielplätzen ausgestattet. Noch erheblich geringer ist der Versorgungsgrad in der Versorgungseinheit 4, in der sich das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 befindet. Diese weist mit nur 28 % (s. Pkt. II 2 „Intention des Planes“) die sechschlechteste Versorgung innerhalb Friedrichshains auf.

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

Da aufgrund der engen Höfe der vorhandenen Bebauung und des geplanten Wohnungsneubaus im Gebiet auch in Zukunft nur ein sehr geringer Teil des Bedarfes in Form privater Grün- und Freiflächen abgedeckt werden kann, müssen bestehende Flächen gesichert und neue Flächen als öffentliche Grünflächen und Spielplätze gewonnen werden. Eine optimale flächendeckende Verteilung wird dabei angestrebt, ist jedoch aufgrund der sehr begrenzten Zahl geeigneter Grundstücke nicht immer zu verwirklichen.

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

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

Die Verteilung der bestehenden drei Standorte Simon-Dach-Straße/Simplonstraße, Gryphiusstraße 29 und Lenbachstraße/Ostkreuz innerhalb der Versorgungseinheit 4 führt

teilweise zu unterversorgten Bereichen. Der Standort Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 verkürzt die von den Kindern zurückzulegenden Wege erheblich.

Wie bereits erwähnt führt auch eine Verwirklichung aller in der Versorgungseinheit 4 geplanten Spielplätze nur zu einer Verbesserung des Versorgungsgrades von derzeit 28 % auf 44 %. Dieser liegt damit aber immer noch unter dem im Bezirk erreichten Mittelwert von 46 %.

Die Sicherung des Standortes Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 als öffentlicher Spielplatz ist somit unverzichtbar.

4.2.4 Private Belange

Der gesetzlichen Verpflichtung, bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen (BauGBMaßnahmenG) kann in diesem speziellen Fall nicht nachgekommen werden.

Eventuelle Bauinteressen an diesem Standort können vom Bezirksamt nicht unterstützt werden, da eine Realisierung einer der Richtwertgröße entsprechenden Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen selbst nach Inanspruchnahme aller verfügbaren geeigneten Grundstücke nicht einmal zur Hälfte möglich ist.

Eine Möglichkeit, das Defizit zumindest abzubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung des Grundstückes Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“.

Da sämtliche unbebauten kommunalen Grundstücke bereits als Spielplätze und Grünflächen genutzt werden, das Defizit jedoch immer noch bei 72 % liegt, ist der Bezirk auch auf die Inanspruchnahme privater Grundstücke angewiesen, um die in den entsprechenden Gesetzen (Spielplatzgesetz) und Verordnungen (Zehnte Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten) vorgegebenen Richtwerte und Ziele auch nur annähernd zu erreichen. Einen Sonderfall bildet hierbei der Lenbachplatz, welcher sowohl als öffentliche Parkanlage als auch als öffentlicher Spielplatz genutzt wird. Zwei Grundstücke des Lenbachplatzes sind trotz langjähriger Nutzung als öffentliche Grünfläche noch in Privatbesitz. Zur Sicherung dieser beiden Grundstücke und damit der Gesamtanlage des Lenbachplatzes wurde das Bebauungsplanverfahren V-11 eingeleitet, welches sich noch im laufenden Verfahren befindet.

Bebaute Grundstücke kommen für die Anlage öffentlicher Grünflächen nicht in Frage, da der Abriß eines bestehenden Wohn- bzw. Bürohauses zugunsten einer öffentlichen Grünfläche in keinem angemessenen Verhältnis steht und nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Wohnungsknappheit und der wesentlich höheren Entschädigungsansprüche (bei angespannter Haushaltslage) nicht durchsetzbar wäre.

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

Für die Grundstücke Sonntagstraße 1/Neue Bahnhofstraße 37, Neue Bahnhofstraße 2, Libauer Straße 14 und Libauer Straße 22 liegen positive Bauvorbescheide bzw. Baugenehmigungen vor. Diese wurden in Übereinstimmung mit den Bezirksamtsbeschlüssen Nr. 224/91 vom 17.04.91, aktualisiert durch Nr. 78/92 vom 15.12.92 zu den Wohnungsbau-potentialen in Berlin - Friedrichshain erteilt, welche auch die Nachbargrundstücke Libauer Straße 13 und 21 und die Grundstücke Warschauer Straße 59 und 63 als Wohnungsbau-potential benennen.

Für andere unbebaute bzw. teilweise bebaute private Grundstücke bestehen Planungen, die ebenfalls eine Bebauung vorsehen:

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

Das Grundstück Simplonstraße 16 sowie die Freifläche Revaler Straße Ecke Modersohnstraße sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V- 47 für Gemeinbedarfsnutzungen (soziale Zwecke, Sportplatz) vorgesehen.

Der Bereich Simplonstraße/Helmerdingstraße/Revaler Straße/Modersohnstraße ist im Rahmen der laufenden Bebauungsplanverfahren V- 51 sowie V- 58 für die Errichtung von Wohnungsbau sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen.

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

Das Grundstück Simplonstraße 67/Lenbachstraße 10a ist für die Bebauung und Nutzung als Bürgerfreizeitzentrum vorgesehen. Auch für die Grundstücke Lenbachstraße 5 sowie Lenbachstraße 18 sehen die Sanierungsziele den Erhalt der bestehenden Wohnnutzung im Quergebäude bzw. die Aufgabe der gewerblichen Nutzung sowie die Errichtung von Wohnungsbau vor.

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

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

Darüber hinaus ist an dieser Stelle die Planung eines Spielplatzes auch für die Zeit nach einer unterirdischen Verlegung der Endmastanlage aufgrund des Einspruchs der zuständigen Gesundheitsbehörden nicht möglich. Diese befürchten selbst nach einer Erdverlegung der Endmastanlage zu starke elektromagnetische Felder für eine so sensible Nutzung wie einen Kinderspielplatz.

Einzig das Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2-4 erscheint für die Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz ähnlich geeignet. Dieses Grundstück ist ebenfalls für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen, der Bebauungsplan V-57 befindet sich im laufenden Verfahren.

Die in unmittelbarer Nähe liegenden Grundstücke Wühlischstraße 3 und 4 sind ebenfalls für die Errichtung eines Spielplatzes vorgesehen. Aufgrund der geringeren Grundstücksgröße ist hier jedoch die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes geplant, während der Spielplatz Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 für die Altersgruppe der 6-12jährigen vorgesehen ist.

Da keine vergleichbar geeigneten privaten oder öffentlichen Grundstücke in der Umgebung zur Verfügung stehen und öffentliche Spielplätze fehlen, müssen die privaten Belange der Eigentümer zurückgestellt werden.

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

4.2.5 Öffentliche Belange

Aufgrund der bereits beschriebenen katastrophalen Zustände bzgl. der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen sollen die öffentlichen Belange vordringlich in der Sicherung vorhandener und in der Schaffung neuer Spielplätze in diesem Gebiet bestehen.

Die Situation der Kinder hier ist äußerst prekär. Die Grundstücke sind hoch überbaut und stark versiegelt; die Straßen stark befahren und die Umwelt ist durch die noch häufig vorhandenen Kohleheizungen zusätzlich belastet.

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

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

Kinder in ihrer Unverdorbenheit werden nicht allein durch Eltern, Schule, Freunde und sonstige soziale Kontakte erzogen, sondern auch durch ihre räumliche Umgebung. Kinder brauchen zum Spielen eine anregende Umwelt, in der sie begreifen können, in der alle Sinne geschult werden. Gerade in den ersten Lebensjahren erfahren sie ihre Umwelt über den Körper und die Bewegung. Dabei sammeln sie wichtige und notwendige Sinneserfahrungen als Stimulans für ein gesundes ganzheitliches Wachstum. Nur im Spiel entwickelt das Kind seine eigene Welt, schafft neue Formen, trainiert den Körper und die eigene Vorstellungskraft. Kinder brauchen Orte für regelfreies Spielen, denn nur so lernen sie, gewinnen Vertrauen zu sich selbst und zu ihrer Umwelt. Die Qualität der erforderlichen Spielplätze hängt nicht von der Anzahl der aufgestellten Spielgeräte ab. Im Spiel hat im kleinsten „Garten“ die ganze Welt Platz. Mit den Spielarealen müssen Kindern Erlebnismöglichkeiten fernab vom Leistungsprinzip angeboten werden. Man 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.

Diese Forderungen müssen über den Einsatz öffentlicher Mittel durchgesetzt werden. Nach Maßgabe des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz) besteht die Verpflichtung, öffentliche Spielplätze anzulegen und zu unterhalten sowie die bestehenden öffentlichen Spielplätze weiterzuentwickeln.

Zu bedenken ist, daß sich durch den geplanten Wohnungsneubau im Gebiet der Anteil an öffentlichen Spielplätzen weiter erhöhen müßte, andererseits aber begrünte und z.T. öffentlich genutzte Grundstücke durch Baumaßnahmen verloren gehen. Einem durch Bautätigkeit erhöhten Bedarf steht somit ein verringerter Bestand gegenüber.

Die Tiefenenttrümmerung und der Spielplatzneubau können bei der gegenwärtig angespannten Haushaltslage unter Umständen ein längerfristiges Ziel bleiben. Die grundle-

gende Voraussetzung dafür ist jedoch der Grundstückskauf, der durch den Bebauungsplan V-54 vorbereitet wird.

Mit dem Verzicht auf den Erhalt der Grünfläche und die Neuanlage des Spielplatzes aus gegenwärtigen finanziellen Erwägungen wäre die einzige zur Verfügung stehende Möglichkeit vertan, in diesem dicht besiedelten Gebiet die Lebensbedingungen vor allem der Kinder zu verbessern. Einmal bebaute Grundstücke werden aus wohnungspolitischen und Kostengründen nicht wieder für einen Spielplatzneubau beräumt.

4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen Beurteilungskriterien und -normen für den Umgang mit den Flächen in diesem Bereich, die allgemein verbindlich und für jedermann nachvollziehbar sind und eine allgemeine Präzisierung des laufenden Verwaltungshandelns bedeuten.

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

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

4.4 Maßnahmen zu Sicherung der Planung

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

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

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

Während der Ausstellungsdauer machten vier BürgerInnen von dem Angebot Gebrauch, sich durch eine Mitarbeiterin des Stadtplanungsamtes vertiefend über die Planungsziele des Bebauungsplanes V-54 informieren zu lassen. Von der Möglichkeit, Anregungen und Bedenken zu äußern, machte ein Bürger Gebrauch. Die Möglichkeit der telefonischen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wurde nicht wahrgenommen.

Nachfolgend sind die vorgebrachten Anregungen und Bedenken in gekürzter Form dargestellt:

- Wegen der enormen Grünflächendefizite in Friedrichshain und den daraus folgenden mikroklimatischen und sozialen negativen Einflüssen sollten die Konzeptvarianten A und B zusammen ausgeführt werden.

Abwägung:

Nach Aussagen der zuständigen Senatsverwaltung ist die Verlängerung der Straßenbahn im Zuge der Weichselstraße/Holteistraße bis zur Sonntagstraße und somit die Heranführung an die geplante Verbindung Wühlischstraße/Sonntagstraße vorgesehen. Damit soll eine Straßenbahnverbindung zum Ostkreuz hergestellt werden. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, die Konzeptvariante B bzw. eine Kombination der Konzeptvariante A und B weiterzuverfolgen.

Die Spielplatzkommission nahm die Planungen zur Kenntnis und plädierte bei Verfolgung der Konzeptvariante B dafür, die Holteistraße als Spielstraße (z.B. für Rollschuhfahrer) bzw. Ruhezone zu nutzen und die Sonntagstraße ebenfalls zu schließen und für die o.g. Zwecke zur Verfügung zu stellen (Abwägung s.o.).

Die vorgebrachten Äußerungen führten nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der „frühzeitigen Bürgerbeteiligung“ durch die Vorlage zur Kenntnisnahme Nr. 03/95 unterrichtet.

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

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 166. ordentlichen Sitzung am 24.10.1995 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. (Beschlussvorlage Nr. 778/95)

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 03/95 über den Beschluß zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Die Beteiligung der Stellen und Behörden, die Träger öffentlicher Belange sind, fand in der Zeit vom 22.01.1996 bis zum 08.03.1996 statt. Alle nach dem 08.03.1996 eingegangenen Stellungnahmen wurden ebenfalls berücksichtigt.

Insgesamt wurden 37 Stellen beteiligt, von denen 28 von der Möglichkeit zur Stellungnahme Gebrauch machten. Bei den beteiligten Stellen, die von ihrer Möglichkeit zur Stellungnahme keinen Gebrauch machten, kann davon ausgegangen werden, daß ihre Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Von den antwortenden Stellen äußerten 12 keine Hinweise und Bedenken während 16 Stellen Hinweise und Bedenken vorbrachten.

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

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

Abteilungen des Bezirksamtes Friedrichshain

Abteilung Bildung, Sport, Kultur und Umwelt - Umweltamt

- Für das Grundstück Böcklinstr. 11/Wühlischstr. 54 ist keine gewerbliche Nutzung bekannt, es ist jedoch mit den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen zu rechnen. Da keine Erkenntnisse über das Verfahren beim Anlegen des Spielplatzes vorliegen (Tiefenenttrümmerung, Beseitigung des Trümmerschutts u.s.w.) erscheinen Bodenuntersuchungen sinnvoll.

Abwägung:

In der Begründung zum Bebauungsplan wird unter Abschnitt II 4.2.1 „Belange des Umweltschutzes“ darauf hingewiesen, daß eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt wird. Damit werden die für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen beseitigt. Nach Einschätzung des Grades der Verunreinigung des Aushubs wird entschieden, wie der Boden nachfolgend zu behandeln ist (ggf. Deponie, Bodenwäsche, mikrobiologische oder thermische Behandlung).

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

Abwägung:

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

- Da der Spielplatz für eine Altersgruppe bis zu 12 Jahren konzipiert werden soll, wird darauf hingewiesen, daß beim Anlegen eines Bolzplatzes oder einer adäquaten Spiel-

Gelegenheit der Lärmschutz für die Anwohner berücksichtigt werden muß (z.B. Abstandsregelungen, zeitliche Nutzungsbeschränkung, Verwendung schallabsorbierender Materialien für Tore, Einzäunungen etc.).

Abwägung:

Die Errichtung eines Bolzplatzes ist nicht vorgesehen. Davon unabhängig sind die erwähnten Lärmschutzmaßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. 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. Den Belangen der Kinder ist dabei aufgrund der hohen Grünflächen- und Spielplatzdefizite besonderes Gewicht beizumessen. Nach bundesdeutscher Rechtsauffassung ist der Lärm spielender Kinder in Wohngebieten Bestandteil der Wohnnutzung. Der Spielplatz stellt keine Lärmquelle dar, die als unzumutbar deklariert werden kann. Die Einbindung des Spielplatzes in die Wohnnachbarschaft muß ein vordringliches Anliegen bei der Objektplanung sein. Nachbarinteressen werden berücksichtigt. Zwischen den lärmintensivsten Aktivitätsbereichen auf dem Spielplatz und den Ruhezeiten der Nachbarschaft sollen ausreichende Abstände vorhanden sein. (s.a. III 3 „Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände“)

Abteilung Jugend und Familie

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

Abwägung:

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

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

Abwägung:

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

Abteilung Sozial- und Gesundheitsdienste - Gesundheitsamt

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

II. Planinhalt

Abwägung:

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

- Der Einsatz besonders lärmintensiver Spielgeräte soll unterbleiben.

Abwägung:

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

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

Abwägung:

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

Abteilung Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen - Haushaltsamt

- Die unter Punkt VI gezogenen Schlußfolgerungen, daß die Kosten für den Erwerb der Grundstücke durch Einstellung in die Investitionsplanung gesichert werden können, kann nur im Zusammenhang mit einer Investition erfolgen. Der alleinige Kauf des Grundstückes zur Sicherung kann nur als Vorratskauf getätigt werden.

Abwägung:

Ziel des Bebauungsplanes ist neben der Anlage einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ auch die notwendige Sicherung des Grundstückes. Bei Fehlen der finanziellen Mittel wäre eine vorübergehende Sicherung durch Pacht oder Miete bis zum endgültigen Erwerb des Grundstückes in Erwägung zu ziehen.

Mit dem Bezirksamtsbeschuß Nr. 281/97 vom 28.01.1997 bekundet das Bezirksamt seinen Willen, 12 Bebauungspläne zur Sicherung von dringend benötigten Gemeinbedarfsstandorten und öffentlichen Grünflächen bis zum 31.12.1997 festzusetzen und somit die erforderlichen Mittel bei Bedarf im Haushalt einzustellen. Der Bebauungsplan V-54 ist Bestandteil dieser Prioritätenliste.

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

Hauptverwaltungen, nachgeordnete Behörden u.s.w.Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie - Abt. II

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

Abwägung:

Wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

- Wenn für die Konzeptvariante B keine anderen Hinderungsgründe als die geplante Straßenbahn durch die Wühlischstraße vorliegen, kann die Variante B durchaus weiter in Betracht gezogen werden, da mit einer Realisierung vor dem Jahr 2010 nicht zu

rechnen ist. Gegen eine Einbeziehung des Straßenlandes in eine aufenthaltsorientierte Wohnzugehörigkeitsnutzung bestehen auch nach 2010 keine Bedenken, da die Straßenbahn als Sondernutzer auf temporär verschlossenen eigenen Gleiskörpern durch derartige Nutzungen fahren kann. Dies geschieht an anderen Stellen der Stadt ebenso, z.B. durch Grünflächen, Krankenhausgelände, etc.

Abwägung:

Die Konzeptvariante B wurde als die bessere städtebauliche Lösung für den Standort befunden. Eine Realisierung erscheint aber aufgrund der Vorbehalte der damaligen Senatsverwaltung für Verkehr und Betriebe, Abt. V, sowie der heutigen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr nicht durchsetzbar. Auch handelt es sich bei einem Spielplatz um eine äußerst sensible Nutzung, deren Verträglichkeit mit einer Straßenbahnstrecke bezweifelt wird.

- Um die durch den Straßenverkehr verursachte Lärm- und Schadstoffbelastung, wie auch die durch Spiellärm verursachte Verschallung des angrenzenden Wohnhofes abzupuffern, ist insbesondere bei Abwägungsergebnis zugunsten der Variante A eine Lärmschutzwand denkbar. Um eine finanzielle Bindung Berlins zu fördern, wäre auch eine textliche Festsetzung möglich: „In der Fläche ABC..A ist eine ..m hohe / vegetative Schallschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R nach DIN 4109, Nov. 1989) von mindestens 25 dB / aus Glas oder anderem - wenn erforderlich zu beschreibendem Material errichtet / und / beidseitig / begrünt / bepflanzt werden.“

Abwägung:

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

Die vorgebrachten Äußerungen führten nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen.

4.7 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 76. ordentlichen Sitzung am 29.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes V-54 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19. August 1997 bis einschließlich 19. September 1997.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch mündliche Äußerungen zu beteiligen, wurde von keinem Besucher genutzt. Von der Möglichkeit, Anregungen und Bedenken vor Ort auf den ausliegenden Formblättern niederzuschreiben, machten 34 Besucher Gebrauch.

Von der Möglichkeit der schriftlichen Äußerung in Form von Briefen, wurde viermal Gebrauch gemacht (zweimal durch den Rechtsanwalt des Eigentümers).

Der Umfang der Äußerungen ist sehr unterschiedlich, er reicht von der einfachen Zustimmung in einem Satz bis hin zur dreiseitigen Einwendung.

36 stellungnehmende Bürger/Vereine sprachen sich für die beabsichtigten Planungen aus. Die Planung eines öffentlichen Spielplatzes wird ausdrücklich begrüßt und als ausgesprochen wichtig für die Entwicklung des Gebietes und die dort lebenden Kinder angesehen. Eine BürgerInnenbewegung stimmte dem Vorhaben ebenfalls zu und bestätigte die Übereinstimmung mit den Zielen der Lokalen Agenda 21. Auch die bezirkliche Spielplatzkommission sprach sich für die Festsetzung des Bebauungsplanes und die Realisierung der Planung aus.

In zwei Stellungnahmen äußerte der Rechtsanwalt des Eigentümers Bedenken.

Nachfolgend werden die in zwei Stellungnahmen geäußerten Bedenken des Rechtswaltes des Eigentümers sowie die erfolgte Abwägung aufgezeigt:

1. Bedenken

- (1) Es entsteht der Eindruck, daß der Bezirk nicht eine Bestands- und Bedarfsermittlung vorgenommen hat, sondern daß jedes Fleckchen Erde erst einmal für öffentliche Spielplätze und Parkanlagen gesichert werden soll, um später erst über den Verwendungszweck zu entscheiden.
- (2) Die Einrichtung eines Spielplatzes an der Böcklin-/Ecke Wühlischstraße ist verfehlt, da gegenüber ein Spielplatz vorhanden ist bzw. eingerichtet werden kann, der nicht die ungünstige Ecklage hat, welche besondere Sicherungen erforderlich macht, damit die Kinder nicht gefährdet werden.
- (3) Die gesamte Planung zeichnet sich auch darin aus, daß kein Konzept zu erkennen ist. Bei der Böcklin-/Ecke Wühlischstraße ist das Gebiet durch eine verdichtete Bebauung gekennzeichnet. Hier wäre es sinnvoller, eine Blockrandschließung vorzunehmen und die Hofbereiche zu entkernen, um dort ungefährdete Spielplätze zu schaffen.
- (4) Völlig ungeeignet ist die Wühlisch-/Ecke Böcklinstraße aber auch dadurch, weil dort eine BEWAG-Station vorhanden ist. Allein die elektro-magnetische Strahlenverseuchung macht diesen Platz völlig ungeeignet als Spielplatz.

Abwägung:

- (1) Eine Bestands- und Bedarfsermittlung durch den Bezirk hat sehr wohl stattgefunden, u.a. im Rahmen der Erstellung des bezirklichen Spielplatzplanes, der Bereichsentwicklungsplanung und auf Senatsebene im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung, sowie durch die Spielplatzkommission des Bezirkes und die zuständigen Fachabteilungen. Eine spätere Entscheidung über den Verwendungszweck seitens des Bezirkes ist ausgeschlossen, da die in den Bebauungsplänen festgeschriebenen Ziele bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung (hier: öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz) auch für das Land Berlin bzw. den Bezirk bindend sind.
- (2) Gemessen am Richtwert des Berliner Kinderspielplatzgesetzes ist Berlin nur knapp zur Hälfte mit nutzbaren Flächen auf öffentlichen Spielplätzen ausgestattet. Noch erheblich geringer ist der Versorgungsgrad in der Versorgungseinheit 4, in der sich das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 befindet. Diese weist mit nur 28 % (s. Pkt. II 2 „Intention des Planes“) die sechschlechteste Versorgung innerhalb Friedrichshains auf.
Wie bereits erwähnt führt auch eine Verwirklichung aller in der Versorgungseinheit 4 geplanten Spielplätze nur zu einer Verbesserung des Versorgungsgrades von derzeit 28 % auf 44 % und liegt damit aber immer noch unter dem im Bezirk erreichten Mittelwert von 46 %.
Die Sicherung des Standortes Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 als öffentlicher Spielplatz ist somit unverzichtbar.
Des Weiteren wird darauf hingewiesen, daß auf dem erwähnten Grundstück Wühlischstraße 3/4 die Errichtung eines Spielplatzes für die Altersgruppe der 3-6jährigen, also eines Kleinkinderspielplatzes vorgesehen bzw. in Teilen bereits verwirklicht ist. Der Spielplatz Böcklin- Ecke Wühlischstraße ist hingegen für die Altersgruppe der 6-12jährigen vorgesehen. Die erwähnten Sicherheitsmaßnahmen sind bei der Errichtung jedes Spielplatzes in Straßennähe, egal ob Ecklage oder nicht, erforderlich.
- (3) Bezüglich des „nicht vorhandenen Konzeptes“ wird auf den bereits erwähnten bezirklichen Spielplatzplan verwiesen. Gerade die erwähnte hochverdichtete Bebauung

II. Planinhalt

macht die Sicherung des Spielplatzes um so dringender. Die vorgeschlagene Entkernung der Innenhöfe zur Nutzung als Spielplätze ist grundsätzlich durchaus zu begrüßen, jedoch weder wohnungspolitisch noch finanziell durchsetzbar, da vorhandener meist preiswerter Wohnraum zugunsten von Freiflächen vernichtet würde. Des Weiteren wäre die Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit nur schwer zu erreichen.

- (4) Eine BEWAG-Station ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Auch in den betreffenden Akten zum Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 finden sich keine Anhaltspunkte. Hinweise des Gesundheitsamtes oder der BEWAG liegen ebenfalls nicht vor.

2. Bedenken:

- (1) Entgegen Ihrer statistischen Ausführungen befinden sich in dem Gebiet des Wühlischplatzes eine Vielzahl von Grünflächen, Freizeitflächen und Spielplätzen. Nicht nur, daß sich direkt gegenüber dem Grundstück Wühlischstr. 54 ein öffentlicher Kinderspielplatz befindet, weist auch das Gelände der ersten Gesamtschule mehrere tausend Quadratmeter Grün- und Spielfläche auf. Der Wühlischplatz selbst ist als Erholungspark angelegt. Die direkt angrenzende 14. Grundschule zwischen Boxhagener und Wühlischstraße weist ebenfalls umfangreiche Grün- und Spielflächen auf. Das an der Lenbach-/Ecke Sonntagstraße gelegene Areal mit einer Größe von ca. 1.400 m² grenzt direkt an den vorhandenen Wohnblock Böcklin-/Ecke Sonntagstr. an. Die vorgenannten Flächen befinden sich in einem Umkreis von weniger als 250 m.
Weitergehende Spielplätze an der Knorrpromenade und der Weser-/Ecke Geryphiusstr. sowie der K.-Rittersport-Platz und der Sportplatz an der Revalerstr. sind nur wenige Meter weiter erreichbar. Ein vergleichbar gut ausgestattetes innerstädtisches Gebiet dürfte woanders kaum anzutreffen sein.
- (2) Auf dem Grundstück befindet sich eine Bewag-Trafostation, deren Elektrostrahlungen Unwohlsein bei empfindlichen Mitbürgern und insbesondere bei Kindern verursachen kann. Aus eigener Erfahrung ist bekannt, daß ein Gutachten zur gesundheitlichen Unbedenklichkeit derartiger Anlagen von der Bewag nicht erstellt wurde. An keiner Stelle wird auf die Empfehlungen des Immissionsschutzes bei Vorhandensein von elektro-magnetischen Feldern eingegangen. Objektive Werte zur elektrischen Feldstärke und magnetischen Flußdichte in Verbindung mit den vorhandenen Werten des LAI fehlen.
- (3) Die Annahme, daß die direkte Nähe zu dem Spielplatz Wühlischstr. 3-4 von Vorteil sei, wird durch den Durchgangsverkehr der Wühlischstraße widerlegt. Selbstverständlich werden Kinder verschiedener Altersklassen auch das Neuland eines anderen Spielplatzes kennenlernen wollen, so daß mit einem regen Kinderverkehr zwischen diesen beiden Spielplätzen zu rechnen ist. Da die Straße weder durch einen Zebrastreifen noch durch eine Ampel gesichert wird, und gerade die Altersgruppe der 4-10jährigen diese Spielplätze nutzen soll, sind Unfälle vorprogrammiert. Ein Verweis, daß derartige Überlegungen außerhalb des Bebauungsplanes (Straßenland) lägen, ist indiskutabel. Vielmehr sollen diese beiden Spielplätze noch durch eine Straßenbahn getrennt werden.
- (4) Der in der Wühlischstraße 3-4 vorhandene öffentliche Spielplatz wird entgegen des Bebauungsplanentwurfes nicht als Kleinkinderspielplatz, sondern für ältere Kinder hergerichtet. Die vorhandenen Klettertürme und Hängebrücken sind für Kleinkinder gänzlich ungeeignet.
- (5) Der vorhandene Baumbestand verursacht während des gesamten Sommers eine vollständige Verschattung des Grundstückes, so daß selbst bei einem Auslichten und Rückschnitt der Bäume keinerlei Besonnung stattfindet.
- (6) Bei der willkürlichen Einplanung unbebauter Grundstücke ist keinerlei Konzept ersichtlich. Es ist weder eine blockübergreifende Gesamtkonzeption zu erkennen

noch ist ein gefahrloses Erreichen der bekannten, aber verstreuten Einzelflächen für die Anwohner, insbesondere der Kinder möglich.

- (7) Die Ablehnung zur Nutzung der sehr großen Spielflächen auf den Schulgeländen ist nicht nachvollziehbar. Ich selbst konnte beobachten, wie Schülerinnen der ersten Gesamtschule den an dem Schulgelände angrenzenden Park zu Sportzwecken nutzen. Das Schulamt kann die öffentlichen Flächen wohl kaum für schulische Zwecke nutzen, und im Gegenzug die Freizeit und Erholungsflächen des eigenen Geländes nach 14.00 Uhr, am Wochenende und in den Ferien „verweisen“ lassen.

Aus den vorgenannten Punkten müßte davon ausgegangen werden, daß es sich bei dem Bebauungsplanentwurf um eine reine -allerdings unzulässige- Vorratshaltung handelt. Dies ergibt sich bereits daraus, daß der Erwerb und die Herrichtung nach Ihrer vorläufigen Schätzung ca. 460.000 DM allein für dieses Grundstück betragen. In Ihrem Haushaltsplan ist jedoch für die nächsten 4 Jahre nur ein Betrag in Höhe von 860.000 DM für den gesamten Bezirk vorgesehen. Bei der weiterhin angespannten Haushaltslage und den weiteren Entwürfen V 5, V 11, V 19, V 35, V 53, V 55, V 56 und V 57 wird eine Herstellung nie möglich sein.

Abwägung:

- (1) Die statistischen Ausführungen in der Begründung beruhen sowohl auf einer Bestands- und Bedarfsermittlung durch den Bezirk als auch auf Analysen der zuständigen Senatsverwaltungen. Die erwähnten Parkanlagen und Sportplätze können nicht in die Bedarfs- und Bestandsberechnungen für Spielplätze miteinfließen. Der erwähnte Lenbachplatz wird nur zum Teil als Spielplatz genutzt und ist in der Bestandsberechnung enthalten. Das Defizit liegt jedoch immer noch bei 72 %. Die „Spielplätze“ an der Knorrpromenade (Bolzplatz) und der Weser-/Ecke Gryphiusstraße sowie der Kurt-Ritter-Sportplatz liegen außerhalb des Einzugsbereiches und können daher nicht in die Errechnung des Versorgungsgrades miteinfließen. Außerdem gilt für den Kurt-Ritter-Sportplatz ebenso wie für den ehemaligen und zukünftigen Sportplatz an der Revaler Straße, daß ungedeckte Sportflächen, an denen im Bezirk außerdem auch ein Defizit besteht, nicht zur Deckung von Spielplatzdefiziten herangezogen werden können. Zur Doppelnutzung von Schulfreiflächen wird auf Pkt. II 2 der Begründung verwiesen. Die Aussage, daß ein vergleichbar gut ausgestattetes innerstädtisches Gebiet an anderer Stelle kaum anzutreffen sein dürfte, ist nicht nachvollziehbar und durch das oben dargelegte Defizit widerlegt.
- (2) Eine BEWAG-Station ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Auch in den betreffenden Akten zum Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 finden sich keine Anhaltspunkte. Hinweise des Gesundheitsamtes oder der BEWAG liegen ebenfalls nicht vor. Lediglich vor dem Grundstück befindet sich ein Schaltkasten, auf den die Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) nicht anzuwenden sind.
- (3) Im Rahmen der Neugestaltung eines Spielplatzes erfolgen immer auch die zum Schutz der Kinder notwendigen verkehrstechnischen Sicherheitsmaßnahmen. Diese sind jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Bezüglich des erwähnten Baus der Straßenbahn durch die Wühlischstraße liegt noch keine konkrete Planung vor. Nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie wäre bei einer Weiterführung der Planung nicht vor dem Jahre 2010 mit einer Realisierung zu rechnen.
- (4) Der Spielplatz Wühlischstraße 3,4 ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens V-54, sondern des gesonderten Bebauungsplanverfahrens V-65. Er wird derzeit als Kleinkinderspielplatz hergerichtet. Die Annahme, daß die bereits vorhandenen Spielgeräte einer Nutzung durch 3-6jährige widersprechen ist nicht richtig. Auch

ein Kleinkinderspielplatz kann aus mehr als einem Sandkasten bestehen. Die bereits aufgestellten Spielgeräte sind für 3-6jährige Kinder durchaus altersgerecht.

- (5) Der Altbaumbestand wird soweit erhalten, wie es im Rahmen der Neugestaltung des Spielplatzes möglich ist. Ein Auslichten und Rückschnitt können sehr wohl zu besonnten Teilbereichen führen. Eine gewisse Verschattung ist in den warmen Sommermonaten außerdem angesichts der hohen Belastung durch UV-Strahlen in der direkten Sonne sowie zur Verbesserung der Luftsituation durchaus wünschenswert.
- (6) Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus anderen Planungsebenen heraus wird in der Begründung unter Pkt. I 2.2 („Planerische Ausgangssituation“) ausführlich erläutert. Der Vorwurf der Willkür ist daher nicht berechtigt. Die unhaltbare Situation, daß die verstreuten Einzelflächen für Kinder nicht gefahrlos erreichbar sind, soll durch Festsetzung des Grundstückes Böcklin- Ecke Wühlischstraße als Spielplatz gerade entschärft werden, da sich die zurückzulegenden Wege durch diesen Spielplatz z.T. erheblich verkürzen.
- (7) Die Freiflächen der ersten Gesamtschule sind nicht für eine Doppelnutzung als Spielplatz geeignet, da es sich um einen Oberschulstandort mit entsprechend geringem Spielangebot handelt. Außerdem bringt es der auch nachmittägliche Schulbetrieb an einer Gesamtschule mit sich, daß der Schulhof ganztägig den Schülern vorbehalten ist. Bei der 14. Grundschule, welche übrigens nicht direkt angrenzend zwischen Boxhagener und Wühlischstraße, sondern westlicher zwischen Revaler und Simplonstraße liegt, handelt es sich um eine Schule mit hortähnlicher Betreuung. Eine Öffnung wäre daher erst nach 18.⁰⁰ Uhr möglich. Weitere Gründe, die in diesem Fall gegen eine Öffnung der Schulfreiflächen sprechen, sind der Begründung Pkt. II 2 zu entnehmen.
Öffentliche Parkanlagen stehen für alle Bevölkerungsgruppen zur Verfügung. Die vom Rechtsanwalt des Eigentümers geschilderte Beobachtung zeigt, welch hohem Nutzungsdruck die wenigen öffentlichen Grünflächen im Bezirk ausgesetzt sind. Auch die Freiflächen der benachbarten Schule werden intensiv genutzt. Die Sicherung von Spielplatzflächen ist dringend erforderlich.

Bezüglich der Finanzierbarkeit wird auf Pkt. VI „Haushaltsmäßige Auswirkungen“ verwiesen. Die Höhe der zu zahlenden Entschädigung wird nicht in diesem Verfahren, sondern in einem gesonderten Verfahren festgestellt.

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

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Durch Artikel 5 des im Mai 1993 in Kraft getretenen Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes wurde das bisher geltende Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) um die §§ 8a-c erweitert, so daß nunmehr nur noch auf der Ebene der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bauleitplänen die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsproblematik und damit des Ausgleiches und Ersatzes zu erfolgen hat.

Im § 8a des BNatSchG ist bestimmt, daß die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind oder im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern sind, wobei die Darstellungen eines Landschaftsplanes zu berücksichtigen sind.

Für die Beurteilung, ob aufgrund eines Bauleitplanes ein Eingriff nach § 8a BNatSchG zu erwarten ist, ist das bestehende Baurecht und nicht die tatsächliche Situation maßgebend. Nur wenn durch den Bebauungsplan zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht werden, liegt ein Eingriff im Sinne des § 8a BNatSchG vor.

Durch den Bebauungsplan wird kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Eine an sich nach § 34 BauGB zulässige Blockrandbebauung wird durch den Bebauungsplan zugunsten einer Freifläche ausgeschlossen. Die befestigten Flächen (z.B. Wege) werden auf ein Minimum beschränkt und als halboffenen oder teilversiegelte Flächen angelegt. Des Weiteren ist eine Aufwertung der Grundstücke mit Bäumen und weiterem Spielplatzgrün geplant.

2 Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei dem Planungsgebiet handelte es sich bisher um Grundstücke im unbeplanten Innenbereich.

Der Bebauungsplan soll die zulässige Nutzung sowie die Freihaltung der Grundstücke von Bebauung regeln. Er bestimmt somit die rechtliche Qualität der Nutzung und die Bebaubarkeit.

3 Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

Der Bebauungsplan wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet lebenden Menschen aus, da er zu einer Verbesserung der Versorgung mit öffentlicher Infrastruktur, hier Spielplätzen, führt. Außerdem hat die Freihaltung der Ecke Böcklinstraße/Wühlischstraße von Bebauung positive Auswirkung auf die Besonnung und Belüftung der angrenzenden Bebauung des Blockes. Trotz dieser positiven Auswirkungen des Bebauungsplanes (Besonnung und Belüftung der angrenzenden Bebauung) könnte es auch zu Lärmbelästigungen der Anwohner kommen. Bei der Gelegenheit zur Meinungsäußerung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung wurde dieser Punkt jedoch von keinem der Besucher als kritisch erachtet.

Bei dem vorrangigen Ziel, Wohnraumerhaltung und Schaffung von notwendigen Grün- und Freiflächen miteinander abzustimmen, ist die Nähe der Spielflächen mit der natürlichen Lärmerzeugung durch Kinder zur Wohnnutzung unvermeidlich. Den Belangen der Kinder ist dabei aufgrund der hohen Grünflächen- und Spielplatzdefizite besonderes Gewicht beizumessen. Die Belange der Kinder genießen besondere Bedeutung gegenüber den Interessen anderer, z.B. älterer Bürger oder kinderloser Mieter. So müssen gewisse Beeinträchtigungen der Ruhe durch spielende Kinder auf Spielplätzen hingenommen werden.

Nach bundesdeutscher Rechtsauffassung ist der Lärm spielender Kinder in Wohngebieten Bestandteil der Wohnnutzung. Der Spielplatz stellt keine Lärmquelle dar, die als unzumutbar deklariert werden kann. Die Richtlinie zur Beurteilung der von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinie vom 22. Juli 1996) schließt Spielplätze zur Ergänzung der wohnlichen Nutzung aus ihrem Anwendungsbereich aus, da die mit ihrer bestimmungsgemäßen Benutzung verbundenen Geräusche sozial adäquat sind und von den Nachbarn hingenommen werden müssen.

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

Erfahrungswerte belegen, daß ein gut besuchter Spielplatz in ca. 20 m Entfernung einen Beurteilungswert von $L_r = 55-58 \text{ dB(A)}$ erzeugt, so daß davon ausgegangen werden kann, daß es zu keiner Überschreitung des vorgegebenen Richtwertes von $L = 60 \text{ dB}$ kommt. Dies wird durch Schreiben des Umweltamtes vom 20.03.1997 bestätigt.

Maßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzmauer, sind nicht erforderlich, da es sich nicht um die Anlage eines Abenteuerspielplatzes oder eines Bolzplatzes handelt.

Die Einbindung des Spielplatzes in die Wohnnachbarschaft muß ein vordringliches Anliegen bei der Objektplanung sein. Nachbarinteressen werden berücksichtigt. Zwischen den lärmintensivsten Aktivitätsbereichen auf dem Spielplatz und den Ruhezeiten der Nachbarschaft sollen ausreichende Abstände vorhanden sein.

IV VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner Sitzung am 05.12.1994 beschlossen, das Stadtplanungsamt zu beauftragen, den Bebauungsplan V-54 für das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 aufzustellen (Beschuß Nr. 468/94).

2 Information über den Aufstellungsbeschluß

Mit Schreiben vom 14.10.1994 wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen - Abt. II, für Stadtentwicklung und Umweltschutz - Abt. II und für Verkehr und Betriebe - Abt. III über den Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes unterrichtet. Es gingen keine Bedenken zum Bebauungsplan V-54 ein.

3 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes V-54 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 62 vom 23.12.1994 auf Seite 4227 bekannt gegeben.

4 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain von Berlin wurde mit der Drucksache Nr. 1861/94 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung informiert.

5 Erörterung der Sanierungsziele

Die in dem Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz dargestellten Sanierungsziele sind vor dem Senatsbeschluß ausführlich mit den Anwohnern und Betroffenen erörtert worden. Gegen das für das Grundstück Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 formulierte Sanierungsziel „öffentlicher Kinderspielplatz“ sind keine Einwände eingebracht worden. Auf eine formelle Erörterung der Sanierungsziele gemäß § 137 BauGB nach der Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet wurde verzichtet, da die Bebauungspläne die Umsetzung der im Neuordnungskonzept dargestellten Ziele sichern, das Bebauungsverfahren die Mitwirkung der Betroffenen sicherstellt und die Betroffenenvvertretung auf den regelmäßig stattfindenden Sitzungen des Sanierungsbeirates ausführlich über den Stand der Planungsverfahren und die Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen unterrichtet worden ist. Bei den bisher erfolgten Sanierungsbeiratssitzungen wurde von den Betroffenen die Schaffung bzw. Beibehaltung öffentlicher Spielplätze begrüßt.

6 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Beschluß zur „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluß am 05.12.1994 gefaßt. Der Hinweis auf die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Donnerstag, den 27.12.1994 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“ und „Der Tagesspiegel“ veröffentlicht.

Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.01.1995 bis zum 03.02.1995 montags bis mittwochs von 9.⁰⁰ bis 15.⁰⁰ Uhr, donnerstags von 9.⁰⁰ bis 18.⁰⁰ Uhr und freitags von 9.⁰⁰ bis 14.⁰⁰ Uhr durchgeführt. In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger in einer Ausstellung im Stadtplanungsamt über die Ziele und Zwecke der Planung informieren. MitarbeiterInnen des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, telefonisch und nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Die vorgebrachten Äußerungen führten nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung durch die Vorlage zur Kenntnisnahme Nr. 03/95 informiert.

7 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat in seiner 166. ordentlichen Sitzung am 24.10.1995 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. (Beschlusvorlage Nr. 778/95)

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 03/95 über den Beschluß zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

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

Die vorgebrachten Äußerungen führten nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen.

8 Öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 76. ordentlichen Sitzung am 29.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes V-54 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

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

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 19. August 1997 bis einschließlich 19. September 1997.

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

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

Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb der o.g. Zeiten Auskünfte zu erhalten. Von dieser Möglichkeit wurde Gebrauch gemacht.

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

9 Auswertung der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 85. ordentlichen Sitzung am 30.09.1997 die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplanentwurf V-54 mit Begründung beschlossen. Des Weiteren wurde beschlossen, die Auswertung der öffentlichen Auslegung und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß §12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen (Beschlus-Nr. 474/97).

10 Festsetzungsbeschuß der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain hat gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan V-54 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-54 beschlossen (Drucksache 1355/III).

11 Anzeigeverfahren

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung am 08.10.1997 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan V-54 wurde bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr gemäß § 4 Abs. 4 AGBauGB angezeigt, welche am 12.12.1997 erklärte, daß nach erfolgter rechtlicher Überprüfung keine Einwände gegen die Festsetzung des Bebauungsplanes bestehen.

12 Festsetzungsbeschuß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in einer außerordentlichen Sitzung am 18. Dezember 1997 beschlossen, den Bebauungsplan V-54 als Rechtsverordnung festzusetzen (Beschuß-Nr. 532/1997...).

13 Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplanes V-54 wurde am 30. Dezember 1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253/GVBl. 1987 S. 201), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 09. November 1995 (GVBl. S. 764)

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

VI HAUSHALTSMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-54 liegt im Sanierungsgebiet Traveplatz/Ostkreuz und entspricht den Zielen der Sanierung. Für den Erwerb von Grundstücken in den Sanierungsgebieten sind ausreichende Haushaltsmittel von der Landesbank Berlin - Grundstücksentwicklungsgesellschaft - (LBB-GEG) vorhanden. Diese Mittel werden im Haushaltsplan unter dem Kapitel 1290, Titel 89331 geführt.

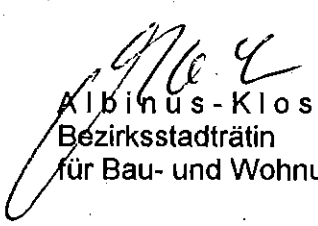
Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind für den Grundstückserwerb des Grundstücks Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 Mittel in Höhe von ca. 83.800 DM (120 DM/m² Grünflächenpreis) einzuplanen.

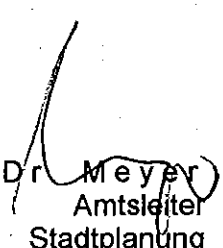
Weiterhin sind Mittel in Höhe von ca. 174.500 DM für den Spielplatzneubau und ca. 202.400 DM für die Tiefenenttrümmerung notwendig, die nach Erwerb des Grundstücks in den Haushaltsplan des Bezirkes eingestellt werden müssen. Die besondere Bedeutung, die der Bezirk der Errichtung dieses Spielplatzes beimißt, ergibt sich aus dem Beschluß 281/97 des Bezirksamtes Friedrichshain vom 28.01.1997.

Aufgestellt:

Berlin, den 16. Dezember 1997

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen


Albinus-Kloss
Bezirksstadträtin
für Bau- und Wohnungswesen


Dr. Meyer
Amtsleiter
Stadtplanung

