
Stapl B 6 - 6142/V-56

BEGRÜNDUNG

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

BEBAUUNGSPLAN V-56

für das Grundstück
Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16
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.....	1
2.1.5	Verkehrliche Erschließung.....	2
2.1.6	Stadttechnische Erschließung	2
2.1.7	Altlasten.....	2
2.1.8	Ökologische Verhältnisse	2
2.2	Planerische Ausgangssituation.....	3
II	PLANINHALT.....	4
1	Entwicklung der Planüberlegung	4
2	Intention des Planes	4
3	Wesentlicher Planinhalt.....	5
4	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	5
4.1	Geplante Festsetzungen und Begründung	5
4.2	Berücksichtigung der Einzelbelange.....	5
4.2.1	Belange des Umweltschutzes.....	5
4.2.2	Belange des Naturschutzes.....	6
4.2.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung.....	6
4.2.4	Private Belange	6
4.2.5	Öffentliche Belange	7
4.3	Berücksichtigung des Allgemeinwohls.....	8
4.4	Maßnahmen zu Sicherung der Planung	8
4.5	Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.....	8
4.6	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.....	9
4.7	Ergebnisse der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	11
III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES.....	14
1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	14
2	Bodenrechtliche Auswirkungen	14
3	Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände	14

IV	VERFAHREN	15
1	Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes	15
2	Information über den Aufstellungsbeschluß	15
3	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin.....	15
4	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	15
5	Frühzeitige Bürgerbeteiligung.....	15
6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	15
7	Öffentliche Auslegung	16
8	Auswertung der öffentlichen Auslegung	16
9	Festsetzungsbeschluß der BVV	16
10	Anzeigeverfahren.....	16
11	Festsetzungsbeschluß des Bezirksamtes.....	16
12	Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt.....	17
V	RECHTSGRUNDLAGEN	18
VI	HAUSHALTSMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN.....	19

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 VERANLASSUNG UND ERFORDERLICHKEIT

Der Bebauungsplan V-56 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ schaffen. Grundlage hierfür ist der Aufstellungsbeschuß des Bezirksamtes Nr. 470/94 aus der 124. ordentlichen Sitzung vom 05.12.1994.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des ehemaligen Untersuchungsgebietes Petersburger Straße. Er ist somit Teil des „Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogrammes“, das vom Berliner Senat am 21.07.1992 beschlossen wurde (Sonderdruck Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 18.09.1992).

Mit Schreiben vom 25.05.1995 wurden dem Stadtplanungsamt Bauabsichten (30 WE) bezüglich des Grundstückes Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 angedeutet.

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-56 ist Bestandteil dieser Prioritätenliste.

2 PLANGEBIET

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Friedrichshain und umfaßt das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 (Flurstück 162) mit einer Grundstücksgröße von 813 m² im statistischen Gebiet 115, Block 015 sowie die an das Grundstück angrenzenden Verkehrsflächen bis zu deren Mitte. Das Grundstück wird im Süden und Osten durch Grundstücke mit Wohnbebauung begrenzt.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Das Grundstück befindet sich (gemäß Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 23.07.1997) in Privatbesitz. Es ist derzeit nicht bebaut und wird als Erholungsfläche genutzt.

Die Anlage ist öffentlich zugänglich und befindet sich in einem gepflegten Zustand.

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-56 liegt im dichtbebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshains, das durch ein erhebliches Defizit an Grünflächen gekennzeichnet ist.

Der Block 015 wird begrenzt durch die Kochhannstraße, die Hausburgstraße, die Straßmannstraße und die Ebertystraße und vermittelt aufgrund seiner weitgehend geschlossenen Wohnbebauung einen homogenen Eindruck. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus gründerzeitlichen Wohnhäusern mit Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäude. Die südliche Blockhälfte wird von der im Blockinnenbereich gelegenen 4. Grundschule geprägt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Block im Durchschnitt bei 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei ca. 2,2. Die niedrigsten Werte werden, abgesehen von den nicht bebauten Grundstücken auf dem Grundstück Hausburgstraße 18-19 mit 0,3/0,3 (GRZ/GFZ) erreicht, den höchsten Grad der Überbauung weisen die Grundstücke Hausburgstraße 24/Straßmannstraße 49 sowie Ebertystraße 34/Straßmannstraße 43 mit einer GRZ von 0,84 und einer GFZ von 4,2 auf. Die hohe bauliche Dichte zieht einen geringen Freiflächenanteil im Block nach sich, erkennbar an den oft sehr kleinen, engen und versiegelten Höfen.

Die Blockrandlage der Fläche Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 gewährleistet eine direkte Zugänglichkeit und somit den öffentlichen Charakter der Parkanlage. Sie liegt in unmittelbarer Nähe zu den Wohnhäusern des Blockes.

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

2.1.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Der Bereich wird durch die Straßenbahnlinien 5, 6, 7, 8, 15, 20 und 27 sowie die Buslinie 257 an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der S-Bahnhof Landsberger Allee liegt ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

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.

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

2.1.7 Altlasten

Das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 ist nicht im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie enthalten.

2.1.8 Ökologische Verhältnisse

Die Grundstücksfläche Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Erholungsfläche nicht bebaut und daher weitestgehend unversiegelt. Das Grundstück ist geprägt durch den relativ dichten Baumbestand.

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 Ebertystraße/Kochhannstraße - Wohnbaufläche W1 mit einer GFZ über 1,5 - werden dahingehend umgesetzt, daß die vorhandene Wohnfunktion durch den Abbau des Versorgungsdefizites an öffentlichen Grünflächen (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 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.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

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.

Das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 liegt auch im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes V-L-3, der einen Biotopflächenfaktor (BFF) für das Gebiet nördlich der Frankfurter Allee festsetzt und als Instrument zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei grundstücksbezogenen, baugenehmigungspflichtigen Vorhaben wirkt.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In der vom Bezirksamt Friedrichshain am 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage bestätigten Bereichsentwicklungsplanung (Beschluß-Nr. 148/96) wird der Standort Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 als öffentliche Parkanlage bestätigt (Stand September 1995).

Vorbereitende Untersuchungen

Das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 lag im Bereich der ehemaligen Vorbereitenden Untersuchung „Petersburger Straße“. Aus der Vorbereitenden Untersuchung ging jedoch kein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet hervor.

II PLANINHALT

1 ENTWICKLUNG DER PLANÜBERLEGUNG

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung entwickelten Konzepte zu den Grün- und Freiflächen sowie das Nutzungskonzept Öffentliche Grünflächen der Bereichsentwicklungsplanung verbindlich umgesetzt werden.

2 INTENTION DES PLANES

Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Erholungsfläche auf dem Grundstück Ebertstraße 45/Kochhannstraße 16 dauerhaft als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ 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.

Insbesondere im hier betroffenen östlichen Teil des ehemaligen Untersuchungsgebietes Petersburger Platz ergibt sich nach Auswertung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB eine sehr schlechte Versorgungslage. Der Untersuchungsbereich Petersburger Straße wurde in einen westlichen und einen östlichen Teil differenziert, da von der Petersburger Straße eine starke Trennwirkung ausgeht. Der östliche Teilbereich wurde um den Block 014 erweitert, da dieser Block aus stadtplanerischer Sicht nicht aus dem ehemaligen Untersuchungsgebiet ausgegrenzt werden kann.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen wird nach drei Kategorien beurteilt:

- Versorgung mit siedlungsnahen Grünflächen
- Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen
- Versorgung mit privaten Grünflächen

Siedlungsnahen Grünflächen haben eine Mindestgröße von 10 ha und einen Einzugsbereich von ca. 1.000 m Fußweg. Unter Zugrundelegung des Richtwerts von 7 m² siedlungsnaher Grünfläche pro Einwohner ergibt sich im östlichen Teilbereich des ehemaligen Untersuchungsgebietes ein Bedarf von 30.569 m².

Die einzige Grünfläche im Bezirk, die den Anforderungen an die Mindestgröße entspricht, ist der Volkspark Friedrichshain. Da der östliche Bereich des erweiterten ehemaligen Untersuchungsgebietes Petersburger Straße jedoch außerhalb des maximalen Einzugsbereichs von 1.000 m liegt, ist er völlig unversorgt.

Wohnungsnahen Grünflächen haben eine Mindestgröße von 0,5 ha und einen maximalen Einzugsbereich von 500 m. Der Petersburger Platz ist mit seinen 0,8 ha die einzige wohnungsnaher Freifläche im ehemaligen Untersuchungsgebiet. Er ist bedingt durch die 2x3-spurige übergeordnete Verkehrsstraße der Petersburger Straße für die Bewohner des östlichen Bereichs nur schwer zu erreichen und kann bei der Ermittlung des Versorgungsgrades der Bevölkerung in diesem Gebiet nur eingeschränkt mit herangezogen werden. Unter Zugrundelegung des Richtwerts von 6 m² wohnungsnaher Grünfläche pro Einwohner ergibt sich daher ein Defizit von 26.202 m².

Die Versorgung mit **privaten Grünflächen** ist ebenfalls völlig unzureichend. Der Altbestand weist die typische Freiraumstruktur der ersten und zweiten Höfe auf, wobei der erste Hof in den meisten Fällen fast vollständig versiegelt ist und der zweite aus einem unversiegelten schmalen Streifen, teilweise mit Spontanvegetation besteht. Die Höfe haben oft eine geringe Größe und Aufenthaltsqualität. Im Block 015 sind 10 Höfe vollständig versiegelt.

Der östliche Untersuchungsbereich Petersburger Straße kann daher als ökologisches Notstandsgebiet bezeichnet werden.

3 WESENTLICHER PLANINHALT

Der Bebauungsplan setzt das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ fest.

4 ABWÄGUNG, BEGRÜNDUNG EINZELNER FESTSETZUNGEN

4.1 Geplante Festsetzungen und Begründung

Der Bebauungsplan setzt als Nutzungsart für das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ 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. Eine Parkanlage ist als die Wohnfunktion ergänzende Grünfläche (<3 ha) aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Des Weiteren sind aus den im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächen auch lokale Einrichtungen oder Anlagen des Gemeinbedarfs sowie u. a. Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar.

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

In den textlichen Festsetzungen wird folgende Aussage getroffen:

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Für das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 liegt im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie keine Eintragung vor.

Das Grundstück war ursprünglich mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus bebaut, es ist keine gewerbliche Nutzung bekannt. Durch die während des zweiten Weltkriegs erfolgte Zerstörung der vorhandenen Bebauung ist mit den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen zu rechnen.

Das Umweltamt stimmt der geplanten Nutzung zu. Aufgrund der Lage auf einer Hochfläche und der Tatsache, daß die durch den Krieg verursachten Bodenbelastungen nicht flüchtig sind, besteht nach dem derzeitigen Kenntnisstand kein Sanierungsbedarf. Da die Parkanlage mit Baumbestand vorhanden ist, fallen somit zunächst nur die Kosten für den Grundstückskauf an.

4.2.2 Belange des Naturschutzes

Belange des Naturschutzes werden nicht berührt. Die Errichtung bzw. der Erhalt einer öffentlichen Parkanlage führt zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes unter der Voraussetzung, daß befestigte Flächen (z.B. Wege) auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden und als halboffene, mindestens jedoch als teilversiegelte Flächen angelegt werden und der vorhandene Baumbestand bei einer eventuellen Neugestaltung der Parkanlage berücksichtigt wird.

4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 ist als einzige öffentliche Grünfläche im östlichen ehemaligen Untersuchungsgebiet Petersburger Straße unverzichtbar.

Mit einer Verbesserung des Versorgungsgrades ist erst langfristig zu rechnen.

Im Bezirksamt Prenzlauer Berg bzw. bei der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr wird derzeit der Bebauungsplan IV-2 für das ehemalige Schlachthofgelände Eldenaer Straße (Entwicklungsgebiet) erarbeitet.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 wurde bei einer geplanten Einwohnerzahl von 5430 E. ein Bedarf an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen von 70.590 m² für eine optimale Versorgung des Plangebietes ermittelt.

Die Planung sieht im Geltungsbereich öffentliche Grünflächen in einer Gesamtgröße von rund 78.400 m² vor. Damit soll nicht nur die Versorgung des Plangebietes mit Grünflächen gesichert werden, sondern auch das extreme Grünflächendefizit der Umgebung etwas gemildert werden. (Quelle: Begründung IV-2 [Entwurf] Stand Jan. 1997) Diese Flächen kommen den Bewohnern des Bereichs östlich der Petersburger Straße allerdings nur eingeschränkt zugute, da die zurückzulegenden Wege teilweise erheblich sind.

Laut Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung „Petersburger Straße“ sind die vorhandenen Grünanlagen und Freiflächen (u.a. Ebertystraße/Kochhannstraße) des Gebietes in ihrem Gebrauchswert z.B. durch Übernutzung stark eingeschränkt.

Das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 ist 813 m² groß. Rein rechnerisch geht es somit nicht in die Berechnung der wohnungsnahen Grünflächen mit ein (Mindestgröße 0,5 ha). Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche führt statistisch so auch nicht zu einer Verbesserung des Versorgungsgrades. Dennoch ist die Sicherung der Fläche als öffentliche Parkanlage zwingend notwendig, da nur so zumindest eine Minimalversorgung der Bevölkerung gewährleistet werden kann.

Nach Fertigstellung der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes IV-2 wird dann eine Entlastung der bestehenden Parkanlage Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 eintreten, die zu einer höheren Aufenthaltsqualität für die Bewohner beitragen wird.

4.2.4 Private Belange

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

Das Bauinteresse der Eigentümer, an diesem Standort ein Wohngebäude (30 WE) zu errichten, kann vom Bezirksamt nicht unterstützt werden, da eine Realisierung einer der Richtwertgröße entsprechenden Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) selbst nach Inanspruchnahme aller verfügbaren geeigneten Grundstücke nicht möglich ist.

Eine Möglichkeit, das Defizit zumindest abzubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung des Grundstückes Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“.

Im ehemaligen Untersuchungsgebiet östlich der Petersburger Straße finden sich keine kommunalen Grundstücke, die unbebaut sind bzw. für die Errichtung einer öffentlichen Parkanlage geeignet sind. Die einzigen unbebauten kommunalen Grundstücke in diesem Gebiet, Hausburgstraße 3 und 4, werden derzeit als öffentlicher Spielplatz genutzt. Kommunale Grundstücke zur Einrichtung einer öffentlichen Parkanlage stehen in dem Gebiet somit nachweislich nicht zur Verfügung.

Wie bei den öffentlichen Grundstücken, so kommen auch bei den privaten Grundstücken nur solche in Frage, die unbebaut sind. Der Abriß eines bestehenden Wohn- bzw. Bürohausees zugunsten einer öffentlichen Grünfläche steht in keinem angemessenen Verhältnis und wäre nicht zuletzt aufgrund der bestehenden Wohnungsknappheit und der wesentlich höheren Entschädigungsansprüche (bei angespannter Haushaltslage) nicht durchsetzbar.

Ähnlich ist die Situation bei Grundstücken, die z.Z. noch unbebaut sind, für die jedoch bereits Bindungen mit Rechtsqualität bestehen (Bauvorbescheide, Baugenehmigungen). So liegen für die Grundstücke Mühsamstraße 74/Thaerstraße 37, Ebertystraße 26,27/Thaerstraße 38 und Matternstraße 19 bereits positive Bauvorbescheide vor.

Das Grundstück Ebertystraße 25/Mühsamstraße 75 liegt, genauso wie das zuvor genannte Grundstück Mühsamstraße Ecke Thaerstraße an einer stark befahrenen Kreuzung und wird außerdem derzeit als gewerbliche Lagerfläche genutzt. Es muß daher mit Bodenverunreinigungen gerechnet werden. Aus diesen Gründen ist das Grundstück ebenfalls für den Wohnungsbau vorgesehen.

Das Grundstück Mühsamstraße 58 ist Teil des Hofbereichs der angrenzenden Bebauung und wird derzeit als private Freifläche genutzt. Es ist außerdem aufgrund seiner Lage in direkter Nähe zur Petersburger Straße weniger geeignet.

Für das Grundstück Hausburgstraße 18/19, welches teilweise eine eingeschossige Bebauung aufweist, ist langfristig die Nutzung als Schulerweiterungsfläche vorgesehen.

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

Die oben dargelegten Gründe stellen Allgemeinbelange dar, die die beabsichtigte Ausweisung -öffentliche Parkanlage- 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 desolaten Situation bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen im Bereich östlich der Petersburger Straße (siehe Pkt. II. 2 „Intention des Planes“) bestehen die öffentlichen Belange vorrangig in der Sicherung vorhandener und in der Schaffung neuer Parkanlagen in diesem Gebiet.

Die Situation der Anwohner kann insgesamt als äußerst prekär bezeichnet werden, zumal das Landschaftsprogramm den Standort in die Kategorie der Wohnquartiere mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung einordnet. Die Grundstücke sind in der Regel dicht bebaut und hoch versiegelt, die Straßen stark befahren und die Umwelt ist durch die noch häufig vorhandenen Kohleheizungen zusätzlich belastet. Gefordert wird daher der in dieser Situation besonders dringliche Erhalt von vorhandenen Freiflächen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen (Verdunstungsflächen und Grundwasserneubildung).

Für den Erhalt und die Sicherung der Freifläche Ebertystraße Ecke Kochhannstraße spricht weiterhin, daß das Grundstück von den Anwohnern bereits in der Vergangenheit als Parkanlage angenommen worden ist. Infolge der langjährigen Nutzung als Parkanlage, ist die Situation den Anwohnern des Quartiers inzwischen vertraut, die Wege von und zur Grünfläche sind bekannt und haben sich verfestigt, so daß insbesondere ältere Menschen, aber auch Kinder sich an diese Fläche gewöhnt haben. Der Verlust dieser Fläche durch Bebauung würde den Anwohnern die einzige in ihrem Wohnumfeld vorhandene Erholungsfläche rauben.

Zu bedenken ist, daß sich durch den geplanten Wohnungsneubau im Gebiet der Anteil an öffentlichen Grünflächen 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.

Angesichts der angespannten Haushaltslage gewinnt die Tatsache, daß es sich bei der Freifläche Ebertystraße Ecke Kochhannstraße um eine bereits vorhandene und gestaltete Grünfläche handelt zusätzlich an Bedeutung. Die Kosten für die Sicherung und den Erhalt der Parkanlage belaufen sich somit zunächst nur auf die für den Grundstückskauf erforderlichen Mittel. Kosten für Sanierungsmaßnahmen, Parkneubau und -gestaltung, Baumpflanzungen und ähnliches fallen zunächst nicht an.

Die Erneuerung und Umgestaltung der Parkanlage kann bei der gegenwärtig angespannten Haushaltslage ein längerfristiges Ziel bleiben. Grundlegende Voraussetzung für den Erhalt der Parkanlage ist jedoch der Grundstückskauf, der durch den Bebauungsplan V-56 vorbereitet wird.

Mit dem Verzicht auf den Erhalt der Grünfläche und die Neuanlage der Parkanlage aus gegenwärtigen finanziellen Erwägungen wäre die einzige Chance vertan, eine weitere Verschlechterung der Lebensbedingungen für die Anwohner in diesem dicht besiedelten Gebiet zu verhindern. Einmal bebaute Grundstücke werden aus wohnungspolitischen und Kostengründen nicht wieder für den Neubau einer Parkanlage 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 Bebauungsplaninhalts 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.

Mit Schreiben vom 25.05.95 wurden dem Stadtplanungsamt jedoch Bauabsichten (30 WE) bezüglich des Grundstückes Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 angedeutet.

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-56 informieren zu lassen. Von der Möglichkeit, Anregungen und Bedenken zu äußern wurde kein Gebrauch gemacht. Die Möglichkeit der telefonischen Beteiligung am Bebauungsplanverfahren wurde ebenfalls nicht wahrgenommen.

Da keine Äußerungen vorgetragen wurden, führte dies auch nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung durch die Vorlage zur Kenntnisnahme Nr. 06/95 unterrichtet.

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

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

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 06/95 über den Beschluß zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

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

Insgesamt wurden 37 Stellen beteiligt, von denen 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 14 keine Hinweise und Bedenken während 14 Stellen Hinweise und Bedenken vorbrachten.

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

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

Abteilungen des Bezirksamtes Friedrichshain

Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Tiefbauamt

- Der Zugang zum geplanten öffentlichen Spielplatz sollte gegenüber der Ebertystraße gesichert werden. Außerdem muß mit einer negativen Beeinflussung durch Verkehrsimmissionen gerechnet werden, da die Ebertystraße ihre Verkehrsbedeutung beibehalten wird. Sie ist im Verkehrsplan von Berlin - herausgegeben von der Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr - als übergeordnete Straße der Verbindungsfunktionsstufe III (örtliche Straßenverbindung) ausgewiesen.

Abwägung:

Auf dem Standort Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 ist eine öffentliche Parkanlage geplant. Der Zugang zur öffentlichen Parkanlage soll trotzdem gegenüber der Ebertystraße gesichert werden. Die Problematik der Lage an einer Straßenkreuzung wird durchaus gesehen. Es stehen jedoch im Einzugsbereich keine anderen zur Errichtung bzw. Sicherung einer Parkanlage geeigneten Flächen (Besonnung, öffentliche Zugänglichkeit, Größe) zur Verfügung. Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden ausdrücklich begrüßt. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung des Zugangs gegenüber der Ebertystraße erfolgen entsprechend ihrer Notwendigkeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, sie sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Zur Minderung der Beeinflussung durch Verkehrsimmissionen wird die Anpflanzung einer grünen Immissionsschutzwand in Betracht gezogen. Die Schaffung einer solchen Abpflanzung wäre nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens Aufgabe des Grünflächenamtes. Da es sich um eine öffentliche Parkanlage, errichtet durch den Bezirk Friedrichshain handelt, wird von der Umsetzung derartiger Maßnahmen ausgegangen. Daher ist eine solche Festsetzung nicht notwendig.

Abteilung Bau- und Wohnungswesen - Naturschutz- und Grünflächenamt

- Im Entwurf des V-56 sind zwei unterschiedliche Planungsaussagen enthalten: textl. Inhalt: Festsetzung als „Öffentliche Parkanlage“; zeichnerische Darstellung: „Öffentlicher Spielplatz“

Abwägung:

Die textliche Planungsaussage ist richtig, die zeichnerische Darstellung wird korrigiert.

Abteilung Bildung, Sport, Kultur und Umwelt - Umweltamt

- Für das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 ist mit den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen zu rechnen. Die Fläche wird als Grünanlage genutzt und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Das Umweltamt stimmt der geplanten Nutzung zu. Durch die Lage auf der Hochfläche und aufgrund der Tatsache, daß die durch den Krieg verursachten Bodenbelastungen nicht flüchtig sind, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Sanierungsbedarf.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen

Abteilung Jugend und Familie

- Der Standort liegt an einer relativ verkehrsreichen Straße. 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:

Ziel der Planung ist nicht die Sicherung bzw. Errichtung eines Kinderspielplatzes sondern einer öffentlichen Parkanlage. Die Problematik der Lage an einer Straßenkreuzung wird jedoch durchaus gesehen. Es stehen aber im Einzugsbereich keine anderen Flächen zur Verfügung die zur Errichtung bzw. Sicherung einer Parkanlage ähnlich geeignet wären (Besonnung, öffentliche Zugänglichkeit, Größe). Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden ausdrücklich begrüßt. Es muß jedoch darauf hingewiesen werden, daß die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung ist. Die erforderlichen Maßnahmen zur Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit auf 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 wäre nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens Aufgabe des Grünflächenamtes. Da es sich um eine öffentliche Parkanlage, errichtet durch den Bezirk Friedrichshain handelt, wird von der Umsetzung derartiger Maßnahmen ausgegangen. Daher ist eine solche Festsetzung nicht notwendig.

Abteilung Sozial- und Gesundheitsdienste - Gesundheitsamt

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

Abwägung:

Nach Aussagen des Umweltamtes besteht nach derzeitigem Kenntnisstand kein Sanierungsbedarf.

Abteilung Personal, Verwaltung, Wirtschaft und Finanzen - Haushaltsamt

- Aufgrund der geringen finanziellen Möglichkeiten ist eine Finanzierung des beabsichtigten Grundstückskaufes nicht sicher. Eine Aufnahme in die Investitionsplanung ist nur entsprechend der Dringlichkeit im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel möglich. Andere Formen zur Sicherung von Grundstücken sind deshalb erforderlich, z.B. Miete, Pacht etc.

- Abwägung:

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

Mit dem Bezirksamtsbeschuß Nr. 281/97 vom 28.01.1997 bekundet das Bezirksamt seinen Willen, 12 Bebauungspläne zur Sicherung von dringend benötigten Gemeinbedarfsstandorten und öffentlichen Grünflächen bis zum 31.12.1997 festzusetzen und somit die erforderlichen Mittel bei Bedarf im Haushalt einzustellen. Der Bebauungsplan V-56 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.

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

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

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 76. ordentlichen Sitzung am 29.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes V-56 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 dreimal Gebrauch gemacht.

14 stellungnehmende Bürger/Vereine sprachen sich für die beabsichtigten Planungen aus. Der Erhalt und die Sicherung der Parkanlage wurde ausdrücklich begrüßt und als sehr wichtig für das stark unterversorgte Gebiet eingeschätzt.

21 grundsätzlich positive Stellungnahmen konnten nicht gewertet werden, da sie sich auf die Errichtung bzw. Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes bezogen. Ziel des Bebauungsplanes ist jedoch die Sicherung der vorhandenen öffentlichen Parkanlage. Daher konnten diese Stellungnahmen nicht in den Abwägungsprozeß miteinbezogen werden,

In zwei Stellungnahmen wurden Bedenken geäußert.

Nachfolgend werden die geäußerten Bedenken sowie die erfolgte Abwägung aufgezeigt:

1 / 2 Eigentümerin / Rechtsanwalt der Eigentümerin:

1 Bedenken/Einspruch:

Bis zur kriegsbedingten Zerstörung handelte es sich bei diesem Grundstück um ein Wohngebäude mit Wohneinheiten und Ladengeschäften.

Aus den dem Stadtplanungsamt vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, daß ein Bauinteresse besteht, das Wohngebäude wieder zu errichten.

Die Einstufung als „Grünfläche“ stellt eine bedeutende Verringerung des Wertes dar.

Darüber hinaus gibt es Aussagen des Naturschutz- und Grünflächenamtes, daß bereits im Jahre 1996 die Nutzung als „öffentliche Grünanlage“ eingestellt werden soll, da die notwendigen Mittel zur Unterhaltung fehlen

2 Bedenken:

Die vorgesehene Umwandlung des Grundstückes in eine Grünfläche entzieht dieses Grundstück der beabsichtigten Bebauung und macht es für die Eigentümer wertlos.

Da das Grünflächenamt bereits seit 1996 kaum in der Lage ist, die Gelder für die Bewirtschaftung und Straßenreinigung aufzubringen, dürfte auch ein eventueller Ankauf illusorisch sein.

Abwägung zu 1 und 2:

Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Erholungsfläche auf dem Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 dauerhaft als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ 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.

Insbesondere im hier betroffenen östlichen Teil des ehemaligen Untersuchungsgebietes Petersburger Platz ergibt sich nach Auswertung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB eine sehr schlechte Versorgungslage. (s.a. Pkt. II 2 der Begründung)

Um zumindest den Bestand an öffentlich genutzten Grünflächen zu erhalten, kann der gesetzlichen Verpflichtung, bei Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung zu tragen (BauGBMaßnahmenG) in diesem speziellen Fall nicht nachgekommen werden.

Das Bauinteresse der Eigentümer, an diesem Standort ein Wohngebäude (30 WE) zu errichten, kann vom Bezirksamt nicht unterstützt werden, da eine Realisierung einer der Richtwertgröße entsprechenden Versorgung mit öffentlichen Grünflächen (Parkanlagen) selbst nach Inanspruchnahme aller verfügbaren geeigneten Grundstücke nicht möglich ist. (s.a. Pkt. II 4.2.4 der Begründung)

Die privaten Interessen der Eigentümerin an einer Verwertung ihres Grundstückes müssen daher hinter dem öffentlichen Interesse die vorhandene Grünanlage zu sichern zurückstehen.

Die Höhe der den Eigentümern zukommenden Entschädigung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern wird in einem gesonderten Verfahren berechnet.

Im Entwurf der Investitionsplanung für die Haushaltsjahre 1997 bis 2001 sind 858.000 DM für zu finanzierende Grundstückskäufe mit der Planungsabsicht „Öffentliche Grünanlage“ bzw. „Öffentlicher Spielplatz“ unter „kleine“ Baumaßnahmen der Zweckzuweisung Hochbau eingestellt (Kapitel/Titel Einzelplan 59).

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind für den Grundstückserwerb des Grundstückes Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 Mittel in Höhe von ca. 97.600 DM (120 DM/m² Grünflächenpreis) einzuplanen.

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

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

1 AUSWIRKUNGEN AUF NATUR UND LANDSCHAFT

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

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

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

Durch den Bebauungsplan wird kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Eine an sich nach § 34 BauGB zulässige Blockrandbebauung wird durch den Bebauungsplan zugunsten einer Freifläche ausgeschlossen. Bei einer eventuellen Neugestaltung werden die befestigten Flächen (z.B. Wege) auf ein Minimum beschränkt und als halboffenen oder teilversiegelte Flächen angelegt. Des Weiteren wäre eine Abpflanzung zur Straße hin wünschenswert, um Verkehrsimmissionen möglichst zu minimieren.

Positive Auswirkungen hat der Bebauungsplan langfristig, im Falle einer Neugestaltung, auch auf die Bodenqualität. Mögliche Bodenverunreinigungen sowie vorhandenes Kellermauerwerk von denen Gefahr ausgehen könnten, werden durch die Tiefenentrümmerung beseitigt. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad durch den Abbruch der alten Kelleranlagen und die Entfernung betonierter Flächen verringert.

2 BODENRECHTLICHE AUSWIRKUNGEN

Bei dem Planungsgebiet handelte es sich bisher um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Die Bebauung wurde während des II. Weltkrieges vollständig zerstört.

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

3 AUSWIRKUNGEN AUF PERSÖNLICHE LEBENSUMSTÄNDE

Die Sicherung der einzigen öffentlichen Parkanlage im östlichen ehemaligen Untersuchungsgebiet Petersburger Straße wirkt sich positiv auf die persönlichen Lebensumstände der Bewohner aus. Außerdem hat die Freihaltung der Ecke Ebertystraße/Kochhannstraße von Bebauung positive Auswirkung auf die Besonnung und Belüftung der angrenzenden Bebauung des Blockes. Negative Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die persönlichen Lebensumstände der Anwohner (wie z.B. Lärmbelastigungen) sind nicht zu befürchten.

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-56 für das Grundstück Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 aufzustellen (Beschluß-Nr. 470/94).

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 Aufstellungsbeschuß des Bezirksamtes unterrichtet. Es gingen keine Bedenken zum Bebauungsplan V-56 ein.

3 BEKANNTMACHUNG IM AMTSBLATT FÜR BERLIN

Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes V-56 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 Drucksache Nr. 1859/94 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung informiert.

5 FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG

Der Beschluß zur „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschuß am 14.07.1992 gefaßt. Der Hinweis auf die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Donnerstag, den 27.12.1994 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen „Berliner Zeitung“
„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.

Da keine Äußerungen vorgebracht wurden, führte dies auch nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung durch die Vorlage zur Kenntnisnahme Nr. 06/95 informiert.

6 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Das Bezirksamt hat in seiner 166. ordentlichen Sitzung am 24.10.1995 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen. (Beschlußvorlage Nr. 781/95)

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 06/95 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 Hinweise und Bedenken führten nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen.

7 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 76. ordentlichen Sitzung am 29.07.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes V-56 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

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

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

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

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

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

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

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

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

8 AUSWERTUNG DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 85. ordentlichen Sitzung am 30.09.1997 die Auswertung der öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplanentwurf V-56 mit Begründung beschlossen. Des Weiteren wurde beschlossen, die Auswertung der öffentlichen Auslegung und den Bebauungsplanentwurf mit Begründung gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB sowie den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes gemäß §12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG der BVV zur Beschlußfassung vorzulegen (Beschluß-Nr. 467/97).

9 FESTSETZUNGSBESCHLUß DER BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain hat gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan V-56 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-56 beschlossen (Drucksache 1353/III)

10 ANZEIGEVERFAHREN

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung am 08.10.1997 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan V-56 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 Bebauungsplanes bestehen.

11 FESTSETZUNGSBESCHLUß DES BEZIRKSAMTES

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 94. ordentlichen Sitzung am 16. Dezember 1997 beschlossen, den Bebauungsplan V-56 als Rechtsverordnung festzusetzen (Beschuß-Nr. 529/1.97....).

12 VERKÜNDUNG IM GESETZ UND VERORDNUNGSBLATT

Die Festsetzung des Bebauungsplanes V-56 wurde am 24. Dezember 1997 im Gesetz- und Verordnungsblatt verkündet.

V RECHTSGRUNDLAGEN

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

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

VI HAUSHALTSMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN

In der Finanzplanung 1997-2001 wurden Haushaltsmittel für den Erwerb von Grundstücken für den Gemeinbedarf bei der Zuweisung für „kleine“ Baumaßnahmen (Zweckzuweisung Hochbau) in Höhe von insgesamt 987.000 DM eingestellt. Die Finanzplanung wurde am 30. September 1997 durch den Senat von Berlin beschlossen. Der erforderliche Grundstücksankauf kann hieraus finanziert werden.

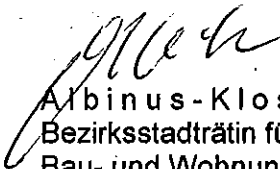
Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind für den Grundstückserwerb des Grundstücks Ebertystraße 45/Kochhannstraße 16 Mittel in Höhe von ca. 97.600 DM (120 DM/m² Grünflächenpreis) notwendig, die aus der Zweckzuweisung Hochbau beglichen werden sollen.

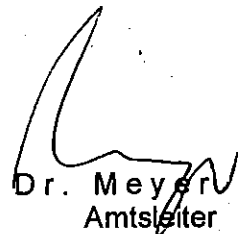
Die besondere Bedeutung, die der Bezirk der Errichtung dieser Grünfläche beimißt, ergibt sich aus dem Beschluß 281/97 des Bezirksamtes Friedrichshain vom 28.01.1997.

Aufgestellt:

Berlin, den 15. Dezember 1997

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen


Albinus-Kloss
Bezirksstadträtin für
Bau- und Wohnungswesen


Dr. Meyer
Amtsleiter
Stadtplanung

