
Stapl B 6 - 6142/V-57

BEGRÜNDUNG

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

BEBAUUNGSPLAN V-57

für das Grundstück
Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4
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	5
1	Entwicklung der Planüberlegung	5
2	Intention des Planes	5
3	Wesentlicher Planinhalt	7
4	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	7
4.1	Geplante Festsetzungen und Begründung	7
4.2	Berücksichtigung der Einzelbelange	8
4.2.1	Belange des Umweltschutzes	8
4.2.2	Belange des Naturschutzes	8
4.2.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung	8
4.2.4	Private Belange	9
4.2.5	Öffentliche Belange	11
4.3	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	12
4.4	Maßnahmen zu Sicherung der Planung	12
4.5	Ergebnisse der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12
4.6	Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	13
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	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	25
6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	25
7	Öffentliche Auslegung	26
8	Auswertung der öffentlichen Auslegung	26
9	Festsetzungsbeschluss der BVV	26
10	Anzeigeverfahren	26
11	Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes	26
12	Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt	27
V.	RECHTSGRUNDLAGEN	28
VI	HAUSHALTMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN	29

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V-57 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ auf dem Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 schaffen.

Grundlage hierfür ist zum einen ein Beschluß des Bezirksamtes Friedrichshain, gefaßt auf der 16. ordentlichen Sitzung vom 13.12.1992 (Beschlußvorlage Nr. 47/92), über die Festlegung zur Sicherung von Grundstücken und zum anderen der Aufstellungsbeschluß des Bezirksamtes (Beschlußvorlage Nr. 471/94) gefaßt auf der 124. ordentlichen Sitzung am 05.12.1994.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes war Teil des ehemaligen Untersuchungsgebietes Boxhagener Platz. Er war somit Teil des „Ersten Gesamt-Berliner Stadterneuerungsprogramms“, das vom Berliner Senat am 21.07.1992 beschlossen wurde (Sonderdruck aus dem Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 18.09.1992). Mit Beschluß des Senats von Berlin wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Boxhagener Platz“ für beendet erklärt.

2 Plangebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt das Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 (Flurstück 352) mit einer Grundstücksgröße von 887 m² im statistischen Gebiet 116, Block 025 sowie die an das Grundstück grenzenden Verkehrsflächen bis zu deren Mitte. Der Geltungsbereich 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.

Zur Zeit wird der Grundstücksteil Simplonstraße 4 (390 m²) als öffentlicher Spielplatz (Sandspielfläche und Kletterturm) mit Duldung des Eigentümers genutzt, während der Grundstücksteil Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2 (497 m²) ungenutzt ist. Die Nutzung dieser Teilfläche als Spielplatz (Sandspielfläche und Klettergerüste) durch eine Kindertagesstätte ist mittlerweile ausgelaufen.

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-57 liegt im Block 025 (statistisches Gebiet 116) im dichtbebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshains, das durch ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen geprägt ist.

Der Block 025 wird begrenzt durch die Simplonstraße, Dirschauer Straße, Revaler Straße und Simon-Dach-Straße und vermittelt aufgrund seiner weitgehend geschlossenen Wohnbebauung einen homogenen Eindruck. Es befindet sich jeweils eine Baulücke

auf den Grundstücken Dirschauer Straße 6 (Vorderhaus fehlt, Quergebäude und Seitenflügel sind erhalten) sowie Simon-Dach-Straße 34/Ecke Simplonstraße 2/4. Die vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus gründerzeitlichen Wohnhäusern mit Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäude.

Die Grundflächenzahl (GRZ) liegt im Block im Durchschnitt bei 0,6 und die Geschossflächenzahl (GFZ) bei ca. 3,0. Die niedrigsten Werte werden, abgesehen von dem nicht bebauten Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4, auf dem Grundstück Dirschauer Straße 6 mit 0,4/2,0 (GRZ/GFZ) erreicht, den höchsten Grad der Überbauung weist das Grundstück Simplonstraße 6 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 Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 gewährleistet eine direkte Zugänglichkeit und somit den öffentlichen Charakter der Spielfläche. 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 20 und 23 sowie die Buslinien 147 und 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 wurden z.T. bereits angeordnet bzw. 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, 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 Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 ist nicht im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie enthalten.

2.1.8 Ökologische Verhältnisse

Das Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 ist weitestgehend unversiegelt (z.B. Sandspielfläche). Auf dem Grundstück befinden sich keine bauliche Anlagen jedoch ein z.T. alter 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 Simon-Dach-Straße, Simplonstraße - 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 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.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt 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 Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 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 (Beschuß-Nr. 148/96) wird der Standort Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 bestätigt (Stand September 1995, Fortschreibung Juni 1996).

Vorbereitende Untersuchung

Das Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 lag im Bereich der Vorbereitenden Untersuchung „Boxhagener Platz“. Mit Beschluß des Senats von Berlin wurden die Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Boxhagener Platz“ für beendet erklärt.

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 Bezirksamter 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 Bezirksamtern und anderen zuständigen Senatsverwaltungen für das gesamte Stadtgebiet erarbeitet wird.

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

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planüberlegung

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

2 Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan soll die bestehende, z.T. nicht genutzte Spielfläche auf dem Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 im ehemaligen Untersuchungsgebiet Boxhagener Platz 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 ausgesprochenes 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 Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 liegt im Versorgungsbe-
reich 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 Versor-
gungseinheiten unterteilt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-57 liegt in der
Versorgungseinheit 4, welche von der Warschauer Straße, der Kopernikusstraße, der
Wühlischstraße, der Boxhagener Straße und im Süden vom Bahngelände begrenzt wird.

Von den 16 Versorgungseinheiten des Bezirkes weist diese Versorgungseinheit den
sechstschlechtesten Versorgungsgrad auf:

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

Die Versorgungseinheit 4 wird vom Naturschutz- und Grünflächenamt wie folgt darge-
stellt (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 6-17jährige

*² Kleinkinderspielplatz = für Kinder unter 6 Jahren

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. 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.

Eine Öffnung der Spielflächen wäre daher erst nach 18⁰⁰ Uhr und an Wochenenden möglich. Eine Nutzung nach 18⁰⁰ 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 18⁰⁰ 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 dieser Gemeinbedarfsfläche 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 Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 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 Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15

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

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

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie 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 Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 liegt im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie keine Eintragung vor.

Das Grundstück war ursprünglich mit Wohnhäusern 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.

Die Fläche wird jedoch seit langem als Spielplatz genutzt. Vom Umweltamt in Auftrag gegebene Untersuchungen des Oberflächenbereichs ergaben keinen dringenden Bedarf nach weiteren Untersuchungen. Das Umweltamt hat daher keine Bedenken, den Spielplatz an dieser Stelle zu belassen.

4.2.2 Belange des Naturschutzes

Belange des Naturschutzes werden nicht berührt. Die Errichtung bzw. Sicherung 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 Versorgungsbe-
reich ein Richtwert von 1,0 m² nutzbare Fläche je Einwohner. Das Verlangen nach Her-
stellung von Kinderspielplätzen dient nicht nur der Gefahrenabwehr im engen polizei-
und ordnungsrechtlichen Sinn. Vielmehr wird ein Mindeststandard auch zur Abwehr so-
zialer Mißstände aufgestellt, der auf der gesicherten sozialpädagogischen und sozialme-
dizinischen Erkenntnis beruht, daß für eine gesunde Entwicklung der kindlichen Persön-
lichkeit 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 Grund-
stück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 befindet. Diese weist mit nur 28 % (s.
Pkt. II 2 „Intention des Planes“) die sechschlechtesten Versorgung innerhalb Friedrichs-
hains auf.

Dieser bereits erhebliche Mangel wird weiter verstärkt, da auf den sehr dicht und homo-
gen 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 Woh-
nungsneubaus im Gebiet auch in Zukunft nur ein sehr geringer Teil des Bedarfes in
Form privater Grün- und Freiflächen abgedeckt werden kann, müssen bestehende Flä-
chen gesichert und neue Flächen als öffentliche Grünflächen und Spielplätze gewonnen
werden. Eine optimale flächendeckende Verteilung wird dabei angestrebt, ist jedoch auf-
grund 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 Simploneck, Gryphiusstraße 29 und Len-
bachstraße/Ostkreuz innerhalb der Versorgungseinheit 4 führt teilweise zu unterversorg-
ten Bereichen. Der Standort Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 verkürzt die von
den Kindern zurückzulegenden Wege erheblich.

Wie bereits erwähnt führt auch eine Verwirklichung aller in der Versorgungseinheit 4 ge-
planten 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 Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 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 Bevöl-
kerung besonders Rechnung zu tragen (BauGBMaßnahmenG) kann in diesem speziel-
len 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 unbebauten
Grundstücke nicht einmal zur Hälfte möglich ist.

Eine Möglichkeit, das Defizit zumindest abzubauen, ist die planungsrechtliche Sicherung und Festsetzung des Grundstückes Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 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 74 % 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 Wohnungsbaupotentialen in Berlin - Friedrichshain erteilt, welche auch die Nachbargrundstücke Libauer Straße 13 und 21 und die Grundstücke Warschauer Straße 59 und 63 als Wohnungsbaupotential 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 Ecke Revaler Straße/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 Ersatzstandort fragwürdig, 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 Ersatz für Flächen auf dem Lenbachplatz 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 Böcklinstraße 11/Wühlischstraße 54 erscheint für die Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz ähnlich geeignet. Dieses Grundstück ist ebenfalls für die Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes vorgesehen, der Bebauungsplan V-54 befindet sich im laufenden Verfahren.

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

Die oben dargelegten Gründe für die Ausweisung des Grundstückes als öffentlichen Kinderspielplatz stellen in diesem konkreten Fall Allgemeinbelange dar, die gewichtiger sind als das unter Artikel 14 Grundgesetz stehende Eigentum.

4.2.5 Öffentliche Belange

Aufgrund der bereits beschriebenen katastrophalen Zustände bezüglich der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen sollten 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 veringierter Bestand gegenüber.

Ein Spielplatzneubau kann bei der gegenwärtig angespannten Haushaltslage unter Umständen ein längerfristiges Ziel bleiben. Die grundlegende Voraussetzung dafür ist jedoch der Grundstückskauf, der durch den Bebauungsplan V-57 vorbereitet wird.

Mit dem Verzicht auf den Erhalt der Grünfläche und 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-57 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:

- Die Simplonstraße soll - wie in der Voruntersuchung Boxhagener Platz dargestellt - für den Fahrzeugverkehr gesperrt werden.
- Gleichzeitig soll eine Geschwindigkeitsbeschränkung in der Kopernikusstraße/Wühlischstraße auf 30 km/h vorgesehen werden.

Die Spielplatzkommission nahm die Planungen zur Kenntnis.

Mit Schreiben vom 18.07.1995 teilte das Tiefbauamt mit, daß eine Einziehung des Straßenlandes vor dem Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 nicht möglich ist, da ansonsten keine Verkehrsanbindung des genannten Grundstückes gegeben wäre.

Für die Kopernikusstraße ist eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h nur in kurzen Abschnitten denkbar, wo es besondere Verkehrssituationen (z.B. Querungsstellen für Kinder) erfordern. Eine Einbeziehung der Kopernikusstraße in eine Tempo-30-Zone steht der angestrebten ÖPNV-Beschleunigung entgegen und muß daher abgelehnt werden.

Die Verkehrsführung der Simplonstraße im Einmündungsbereich Wühlischstraße wurde baulich geändert. Durch Gehwegvorstreckungen wurde der unmittelbar dem Spielplatz vorgelagerte Bereich verkehrssicherer gestaltet.

Die vorgebrachten Äußerungen führten nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen. Sie verweisen jedoch auf die Notwendigkeit, parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung vorzubereiten, damit der Standort sicher von den Kindern erreicht werden kann.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde über das Ergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung durch die Vorlage zur Kenntnisnahme Nr. 07/95 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. (Beschlüßvorlage Nr. 782/95)

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 07/95 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 27 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 15 Stellen Hinweise und Bedenken vorbrachten.

II. Planinhalt

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 FriedrichshainAbteilung Bau- und Wohnungswesen - Tiefbauamt

- Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Verkehrsberuhigung sind im Bereich der Einmündung der Simplonstraße in die Wühlischstraße notwendig. Entsprechende Planungen für Umbaumaßnahmen liegen bereits vor. Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, daß die Wühlischstraße wegen der in ihr verkehrenden Straßenbahnlinie und der höheren Verkehrsbelastung auch zukünftig eine Straße von besonderer Bedeutung sein wird und weitestgehend eine max. Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km/h angeordnet sein wird.

Abwägung:

Die Problematik der Lage an einer Straßenkreuzung wird durchaus gesehen. Es stehen jedoch im Einzugsbereich keine anderen zur Errichtung bzw. Sicherung eines Spielplatzes geeigneten Flächen (Besonnung, öffentliche Zugänglichkeit, Größe) zur Verfügung. 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 erfolgen entsprechend ihrer Notwendigkeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, sie sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Außerdem wird auf die Stellungnahme des Polizeipräsidenten in Berlin -Landespolizeiverwaltungsamt- Straßenverkehrsbehörde verwiesen.

Abteilung Bildung, Sport, Kultur und Umwelt - Umweltamt

- Für das Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 ist keine gewerbliche Nutzung bekannt, es ist jedoch mit den für Berlin typischen kriegsbedingten Verunreinigungen zu rechnen. Durch das Umweltamt wurden Bodenuntersuchungen für den Oberflächenbereich in Auftrag gegeben, daraus resultierte kein dringender Bedarf nach weiterführenden Untersuchungen. Das Umweltamt hat daher keine Bedenken, den Spielplatz an dieser Stelle zu belassen. Es empfiehlt sich aber aufgrund der Verkehrssituation, Lärmschutzmaßnahmen durch eine immergrüne Bepflanzung vorzunehmen.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

Die Anpflanzung einer grünen Immissionsschutzwand ist nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens Aufgabe des Natur- und 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 (im Hinblick auf eine möglichst geringe Regelungsdichte).

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:

Die Problematik der Lage an einer Straßenkreuzung wird durchaus gesehen. Es stehen jedoch im Einzugsbereich keine anderen Flächen zur Verfügung, die zur Errich-

II. Planinhalt

tung 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 erfolgen entsprechend ihrer Notwendigkeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, sie sind somit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, sondern obliegen den jeweils zuständigen Fachbehörden. Außerdem wird auf die Stellungnahme des Polizeipräsidenten in Berlin - Landespolizeiverwaltungsamt - Straßenverkehrsbehörde verwiesen.

- 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 Natur- und 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.

Abwägung:

Die Anpflanzung einer grünen Immissionsschutzwand ist nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens Aufgabe des Natur- und 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:

Nach Aussagen des Umweltamtes ergab eine Bodenuntersuchung des Oberflächenbereiches keinen dringenden Bedarf nach weiterführenden Untersuchungen.

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 Bezirksamtsbeschluß Nr. 281/97 vom 28.01.1997 bekundet das Bezirksamt seinen Willen, 12 Bebauungspläne zur Sicherung von dringend benötigten Gemein-

II. Planinhalt

bedarfsstandorten 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 Bauen, Wohnen und Verkehr - ehem. Abt. IIIA (Koord. bei übergeordneten Verkehrsbelangen)

- Die Straßenbahnstrecke in der Wühlischstraße wird auch künftig bestehen bleiben, was ebenfalls bei den Wegebeziehungen für die Kinder berücksichtigt werden sollte.

Abwägung:

Die Sicherung der Wege der Kinder erfolgt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens. Zudem ist die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht Gegenstand der Festsetzung. (siehe auch Tiefbauamt)

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.

- Bei Spiel- und Sportflächen sind grundsätzlich die Richtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagen Lärmschutzverordnung) bzw. die Richtlinien zur Beurteilung von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinien) maßgebend. Durch die Lage des Kinderspielplatzes an zwei angrenzende offene Blockinnenbereiche kann es zu Schallreflektionen kommen, die den verhaltensbezogenen Lärm (Rufen, Schreien, absichtliche Geräuscherzeugung) auch bei weiter entfernten Anwohnern zu Belästigungen führen kann. Selbst bei vorheriger Zustimmung der unmittelbar betroffenen Eigentümer und Mieter, muß bei späteren Eigentümer- oder Mieterwechseln mit entsprechenden Konflikten gerechnet werden, so daß die Nutzung des Spielplatzes nicht für größere Kinder (Bolzplatz etc.) als geeignet angesehen werden kann.

Abwägung:

Die 18. BImSchV (Sportanlagen Lärmschutzverordnung) gilt gemäß § 1 Abs. 1 BImSchV nur für Sportanlagen und nicht für Kinderspielplätze. Die Richtlinien zur Beurteilung von Freizeitanlagen verursachten Geräusche (Freizeitlärm-Richtlinien) gelten gemäß Nr. 2 Abs. 3 Freizeitlärm-Richtlinien ebenfalls nicht für Spielplätze. Im übrigen wird auf die Begründung, Punkt III.3 „Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände“ verwiesen, wonach den Belangen der Kinder Vorrang gegenüber den Interessen anderer, z.B. Nachbarn, ältere Bürger u.a. gewährt wird. Die Errichtung eines Bolzplatzes ist nicht vorgesehen.

Davon unabhängig sind die erwähnten Lärmschutzmaßnahmen nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. 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. Nach bundesdeutscher Rechtsauffassung ist der Lärm spielender Kinder in Wohngebieten Bestandteil

II. Planinhalt

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.

- Wegen fehlender Alternativstandorte für Kinderspielplätze im Versorgungsbereich ist das Problem der Interessenkollision von sich verstärkendem Verkehrsaufkommen und der Spielplatznutzung besonders schwer lösbar. Die Wühlischstraße ist Bestandteil des 50 km/h-Ergänzungsstraßennetzes mit Straßenbahn. Die Simon-Dach-Straße - Niederbarnimstraße - Proskauer Straße bilden eine wichtige Nord-Süd-Verbindung. Auch als 30 km/h-Straße ist mit einem erheblichen Lärmpegel zu rechnen. Deshalb sollte unbedingt sichergestellt werden, daß die Lärm- und Schadstoffbelastung für die Spielplatznutzer und die angrenzenden Bewohner durch Schutzeinrichtungen abgepuffert wird. 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, November 1989) von mindestens 25 dB/aus Glas/oder anderem - wenn erforderlich zu beschreibendem Material/errichtet/und/beidseitig/begrünt/bepflanzt werden. Diese Schallschutzwand könnte auch zur städtebaulichen Ausformung der Blockebene herangezogen werden.“

Abwägung:

Die Anpflanzung einer grünen Immissionsschutzwand ist nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens Aufgabe des Natur- und 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).

Berliner Feuerwehr

- In der äußeren Brandwand (Giebelwand) des Wohnhauses Simplonstraße 6 zum Flurstück 352 wurden nachträglich (ca. 1973) Fenster eingebaut. Seitens der Berliner Feuerwehr, Vorbeugender Brand- und Umweltschutz, können wegen fehlender Unterlagen keine Aussagen darüber getroffen werden, ob durch diese Fenster der 2. Rettungsweg hergestellt werden soll bzw. muß und deswegen evtl. auf dem Flurstück 352 Flächen für die Feuerwehr erforderlich sind.

Abwägung:

Nach Aussagen des Bau- und Wohnungsaufsichtsamtes wurden die betreffenden vier Giebelfenster am 02.05.1973 von der Staatlichen Bauaufsicht genehmigt mit dem Hinweis „Die Zustimmung erfolgt als Provisorium auf jederzeitigen Widerruf“. Über diese Fenster muß kein 2. Rettungsweg hergestellt werden, da die Rettung durch Anleiten von der Straße gesichert werden kann. Auf dem Spielplatz sind daher keine Feuerwehrflächen erforderlich.

Der Polizeipräsident in Berlin, - Landespolizeiverwaltungsamt - Straßenverkehrsbehörde LVPA III A 21/2

- Die Simplonstraße bildet mit der Simon-Dach-Straße und dem Straßenzug Kopernikusstraße/ Wühlischstraße einen gemeinsamen Knotenpunkt, an den sie jedoch ungünstig - in einem spitzen Winkel - angebaut ist. Unsere Anordnung Dez SV 2162-08105/Fh-Wühl. vom 08.06.1994 sieht eine Trennung der Simplonstraße von o.a. Knoten und eine damit verbundene rechtwinklige und somit wesentlich günstigere Anbindung der Simplonstraße an die Wühlischstraße vor. Die Anordnung beinhaltet ferner den Einbau von Gehwegvorstreckungen in der Simplonstraße. Die veränderte Anbindung der Simplonstraße sowie der Bau von Gehwegvorstreckungen werden von uns als straßenraumgestaltende Maßnahmen unter Beibehaltung der ursprünglichen Straßenbegrenzungslinie bewertet.

II. Planinhalt

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

- Die ebenfalls vorgeschlagene Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h für den östlich der Warschauer Straße gelegenen Straßenzug Kopernikusstraße/Wühlischstraße lehnen wir aus denselben Gründen ab, die auch das BA Friedrichshain unter Punkt IV.Ziff.1.3.0. der Begründung zum Bebauungsplanverfahren angeführt hat.

Abwägung:

Wird zur Kenntnis genommen.

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-57 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 33 Besucher Gebrauch.

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

34 Stellungnahmen sprachen sich für die beabsichtigten Planungen aus. In einer Stellungnahme wurden Bedenken geäußert.

Nachfolgend werden die geäußerten Bedenken des Rechtsanwaltes des Eigentümers sowie die erfolgte Abwägung aufgezeigt:

Bedenken:

- (1) Das Grundstück befindet sich aufgrund seiner Ecklage in einer exponierten städtebaulichen Situation. Es bildet den 4. Eckpunkt an der Kreuzung Wühlischstraße/Simon-Dach-Straße - beides Straßen mit Durchgangsverkehr; auf der Wühlischstraße fährt ferner eine Straßenbahn. Die Bebauung im Umfeld, sowohl unmittelbar im Block Simon-Dach-Straße/Simplonstraße/Dirschauer Straße als auch im angrenzenden Bereich, ist eindeutig durch geschlossene Bauweise geprägt. Die Altbauten auf den drei anderen Eckgrundstücken an der vorgenannten Kreuzung Wühlischstraße/Simon-Dach-Straße sind vollständig vorhanden und prägen ihrerseits die Grundstückssituation an der Kreuzung. Es drängt sich daher geradezu auf, daß die Baulücke geschlossen wird. Dies würde auch dem weithin reklamierten Ziel der Stadtreparatur entsprechen.
- (2) Eine Blockrandbebauung des Eckgrundstücks, wie sie von seiten des Grundstückseigentümers geplant wird, ist von besonderem Wohnwert. Ein solches Baugrundstück für einen öffentlichen Spielplatz in Anspruch zu nehmen, stellt daher einen unverhältnismäßigen Eingriff in das Eigentum dar. Hinzu kommt, daß nunmehr das gesamte Grundstück als öffentlicher Spielplatz genutzt werden soll, während derzeit lediglich eine Teilfläche von 390 qm als öffentlicher Spielplatz - ohne Rechtsgrundlage im Verhältnis zum Grundstückseigentümer - hergerichtet ist und genutzt wird. Festzuhalten ist, daß der gegenwärtig vorhandene Spielplatz lediglich

II. Planinhalt

als Kleinkinderspielplatz (Sandspielfläche und ein Kletterturm) ausgestattet ist. Der Entzug des gesamten Grundstückes verschärft den Eingriff in die Eigentümerposition.

- (3) Die Inanspruchnahme des fraglichen Privatgrundstücks ist auch deshalb rechtlich zweifelhaft, weil die Frage des Ersatzstandortes anders zu beantworten ist als dies in der Begründung des Bebauungsplanes V-57 geschehen ist. Als anderweitiger Ersatzstandort für einen öffentlichen Kinderspielplatz von etwa der Größe, die der gegenwärtig vorhandene öffentliche Spielplatz (ca. 390 qm) hat, käme auch die Dreiecksfläche in Betracht, die durch die Simplonstraße, die Wühlischstraße und die Gabriel-Max-Straße gebildet wird. Die Simplonstraße und die Gabriel-Max-Straße sind verkehrsarme Nebenstraßen; die Simplonstraße soll zudem möglicherweise für den Durchgangsverkehr zur und von der Wühlischstraße gesperrt werden. Der Verkehrslärm von der Wühlischstraße könnte durch geeignete Maßnahmen - ebenso wie es für das Eckgrundstück Simplonstraße/Simon-Dach-Straße als erforderlich angesehen wird - abgepuffert werden. Dadurch würde der Spielplatz zugleich gegen die Wühlischstraße abgesichert.

Bei dieser Dreiecksfläche handelt es sich um eine öffentliche Fläche von einer Größe, die als allgemeiner Spielplatz im Sinne der Begründung (vgl. Seite 5), nämlich für Kinder unter 6 Jahren als auch für 6 - 17-jährige Kinder hergerichtet werden könnte. Von der Größe her ist diese Fläche geeignet, wie etwa ein Vergleich mit dem in der Gryphiusstraße 29 gelegenen Spielplatz (vgl. Begründung Seite 5) zeigt. Zugleich würde dadurch in der Versorgungseinheit 4 ein Ausgleich für den entfallenden Spielplatz geschaffen werden.

Es ist ferner nicht nachvollziehbar, daß einerseits die erhebliche Unterversorgung im Bezirk mit öffentlichen Spielflächen beklagt wird, andererseits z.B. das Grundstück Simplonstraße 16, die Freifläche Revalerstraße/Ecke Modersohnstraße sowie der Bereich Simplonstraße/Helmerdingstraße/Revalerstraße/Modersohnstraße für eine Bebauung für Gemeinbedarfszwecke und Wohnungsbau vorgesehen sind (vgl. S. 10). Die Gelegenheit, zumindest einen Teil dieser Grundstück für die Deckung des hohen Bedarfes an Freiflächen und insbesondere an öffentlichen Spielplätzen zu nutzen, wird nicht wahrgenommen.

Insgesamt erscheinen die Planungen des Bezirkes, insbesondere im näheren Umfeld des Grundstückes der Mandantschaft nicht ausgewogen. Auch der auf Seite 12 der Begründung des Bebauungsplanes V-57 angesprochene Konflikt, "daß sich durch den geplanten Wohnungsneubau im Gebiet der Anteil an öffentlichen Spielplätzen weiter erhöhen müßte, andererseits aber begründete und z.T. öffentlich genutzte Grundstücke durch Baumaßnahmen verloren gehen", kann nicht als Begründung dafür herangezogen werden, daß gerade das derzeit unbebaute Grundstück unserer Mandantschaft für eine Spielplatznutzung erhalten muß. Der durch den Wohnungsneubau verursachte Bedarf an Kinderspielplätzen ist zunächst einmal gemäß der Berliner Bauordnung auf dem Baugrundstück selbst zu sichern.

Selbstverständlich wäre auch der Eigentümer des Eckgrundstücks Simplonstraße 4/Simon-Dach-Straße 34 im Falle der Errichtung eines Wohngebäudes bereit, einen Kinderspielplatz zu schaffen, um den hinzutretenden Bedarf zu decken.

- (4) Gegen die Annahme eines überwiegenden öffentlichen Interesses spricht auch, daß nicht nachvollziehbar ist, warum in diesem erheblich unterversorgten Bereich von der gesetzlichen Möglichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Kinderspielplatzgesetz (KSpielG) nicht verstärkt Gebrauch gemacht wird und Flächen von öffentlichen Einrichtungen in größerem Umfang für das Spielen nutzbar gemacht werden. Die Begründung auf Seite 6 unten, daß "eine Doppelnutzung der betroffenen Freiflächen vom zuständigen Fachamt mit Hinweis auf eine dann verstärkt notwendige Prüfung des hygienischen Zustandes und der Betriebs- und Verkehrssicherheit der Freiflächen abgelehnt" werde, ist schlicht unsachlich. Damit wird dem gesetzlichen Auftrag gemäß KSpielG kraß widersprochen. Eine Doppelnutzung von Freiflächen wird immer einen

II. Planinhalt

zusätzlichen Prüfungs- und Unterhaltungsaufwand erforderlich machen. Auch zusätzliche Kinderspielplätze erhöhen diesen behördlichen Arbeitsaufwand.

Ferner sind die weiteren Argumente in diesem Zusammenhang (Seite 6 f), nicht stichhaltig. Hier werden idealtypische Maßstäbe angelegt, die in einer Situation verfehlt sind, in der es darum geht, angesichts der erheblichen Unterversorgung möglichst schnell - und vielleicht auch unbürokratisch - Abhilfe zu schaffen.

Solange nicht alle in Betracht kommenden hoheitlichen Maßnahmen zur Situationsverbesserung ausgeschöpft sind, kann jedenfalls ein das private Interesse des Grundstückseigentümers überwiegendes öffentliches Interesse gerade an der Inanspruchnahme des Eckgrundstücks Simon-Dach-Straße/Simplonstraße nicht begründet werden.

- (5) Das Grundstück ist zudem als Standort für einen öffentlichen Kinderspielplatz nicht geeignet, da es von drei Straßen umgeben ist. Wie auch in der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz zum Ausdruck kommt, gehen erhebliche Lärmeinwirkungen, insbesondere von der Wühlischstraße aus. Selbst wenn die Lärmeinwirkungen aufgrund des Straßenverkehrs durch Anpflanzungen und ähnliches "abgepuffert werden könnten", ergibt sich aus der Ecklage des Grundstückes, daß es für einen Spielplatz ungeeignet ist, weil die Brandwände der benachbarten Grundstücke den Kinderspiellärm reflektieren und dadurch eine erhöhte Lärmbelastung der Anwohner zu erwarten ist. Lärm, der von spielenden Kindern ausgeht, ist zwar grundsätzlich sozialadäquat. Bei der Neuanlage eines Spielplatzes ist jedoch der Gesichtspunkt der nachbarlichen Belange ebenfalls angemessen zu berücksichtigen. Es kann zudem nicht davon ausgegangen und insbesondere nicht kontrolliert werden, daß ein fast 900 qm großer Spielplatz nicht auch als Bolzplatz genutzt wird. Eine Nutzung als Bolzplatz wird jedoch in der Begründung zutreffend als für die Anwohner nicht zumutbar dargestellt und deshalb ausgeschlossen.
- (6) Der Bebauungsplan ist somit rechtsfehlerhaft; denn er beruht nicht auf einer sachbezogenen und differenzierten Abwägung zwischen den öffentlichen und privaten Interessen. Es widerspricht dem gebotenen angemessenen Ausgleich zwischen einerseits dem anzuerkennenden öffentlichen Interesse, öffentliche Spielplätze zu errichten, und andererseits den berechtigten gegenläufigen Interessen des privaten Grundstückseigentümers, wenn im fraglichen Bereich das Baugrundstück eines privaten Eigentümers in vollem Umfang für die Erfüllung der öffentlichen Aufgabe in Anspruch genommen wird, ohne daß andere, weniger einschneidende Planung entwickelt werden. Aus der Begründung ist nicht ersichtlich, daß der Versuch unternommen worden ist, die Aufgabe nicht einseitig zum Nachteil eines privaten Grundstückseigentümers zu lösen. Es drängt sich vielmehr der Eindruck auf, daß hier eine bestehende provisorische Situation nachträglich legalisiert werden soll.
- (7) Im übrigen ist das öffentliche Interesse an der tatsächlichen Errichtung eines Spielplatzes auf der gesamten Fläche des Grundstückes Simplonstraße 4/Simon-Dach-Straße zweifelhaft. Aus der Begründung des Bebauungsplanes (Seite 12) ist zu entnehmen, daß offenbar die Neuanlage des Spielplatzes zunächst einmal aus Haushaltsgründen gar nicht möglich ist. Es handelt sich somit um einen Vorratskauf. Damit kann jedoch der Entzug des Eigentums an einem Baugrundstück nicht begründet werden.

Abwägung:

- (1) Gerade die als prägend bezeichnete geschlossene Bebauung der Umgebung und der damit eng verbundenen hohe Überbauungsgrad der einzelnen Grundstücke machen den Erhalt und die Sicherung von Freiflächen in diesem Bereich, nicht zuletzt als Frischluftschneisen und zur Verbesserung des Mikroklimas, dringend erforderlich. Die Ziele der Stadtreparatur sind hier nicht zwingend anzuwenden, da das ansonsten recht strenge orthogonale Straßenraster an dieser Stelle ohnehin unterbro-

II. Planinhalt

chen ist. Die vorhandene Dreiecksfläche zwischen Simplonstraße, Wühlischstraße und Gabriel-Max-Straße löst die starren Bebauungsstrukturen nach Südosten hin auf. Im Zuge der Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Simplonstraße in die Wühlischstraße wurde direkt vor dem Grundstück Simplon- Ecke Simon-Dach-Straße eine weitere kleiner Grünfläche im öffentlichen Straßenland geschaffen, welche aus stadtgestalterischer Sicht in engem Zusammenhang mit der Freifläche auf dem o.g. Grundstück steht und durch diese weitergeführt wird.

Auch bezieht sich der Begriff der Stadtreparatur nicht ausschließlich auf die gebaute Umwelt, sondern auf die Gesamtheit einer funktionierenden Stadt, was eine intakte Infrastruktur beinhaltet.

- (2) Dem Argument, daß die Blockrandbebauung eines Eckgrundstückes von besonderem Wohnwert sei, kann nicht gefolgt werden, da sich eine ausreichende Belichtung und Belüftung gerade in den unteren Geschossen oft als problematisch erweist. Auch zieht ein hoher Grad der Überbauung eine hohe Dichte und einen geringen Freiflächenanteil nach sich, was aus Sicht der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse keineswegs erstrebenswert ist. Der Umstand, daß zur Zeit nur ein Teil der Fläche als Spielplatz genutzt wird, ist nicht zuletzt der Tatsache geschuldet, daß sich das Grundstück derzeit noch in Privatbesitz befindet. Eine Aufwertung des Spielplatzes ist daher aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit nicht möglich. Nach Erwerb des Grundstückes ist durchaus die Nutzung der gesamten Fläche und eine ansprechendere Gestaltung für Kinder vorgesehen.

- (3) Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Spielplatzes auf der gesamten Grundstücksfläche, also auf rund 890 m². Die erwähnte Dreiecksfläche Simplonstraße, Wühlischstraße, Gabriel-Max-Straße wird von drei Straßen umschlossen und ist daher schon aufgrund der schlechten Erreichbarkeit für Kinder als Spielplatz gänzlich ungeeignet. Eine Sperrung der Simplonstraße wird von der zuständigen Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr abgelehnt, da die Erschließung der Wohngebäude Simplonstraße 6 und 8 dann nicht mehr gesichert wäre. Außerdem wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, daß der Einmündungsbereich der Simplon- in die Wühlischstraße bereits baulich umgestaltet wurde.

Der Verweis auf die geringe Größe des Spielplatzes Gryphiusstraße wird als Argument für die Schaffung weiterer unterdimensionierter Spielflächen abgelehnt. Die mangelhafte Ausstattung mit Spielplätzen ausreichender Größe macht die Notwendigkeit der Sicherung der Fläche Simplon- Ecke Simon-Dach-Straße um so dringender.

Daß die beschriebenen Flächen zwischen Revaler Straße und Simplonstraße z.T. für die Bebauung für Gemeinbedarfszwecke vorgesehen sind, ist auf die erheblichen Defizite auch in anderen Bereichen (z.B. Versorgung mit ungedeckten Sportfreiflächen) zurückzuführen. Außerdem muß darauf hingewiesen werden, daß auch die o.g. Grundstücke nicht im Besitz der öffentlichen Hand sind.

Die Bedarfszahlen für öffentliche Spielflächen orientieren sich an der Zahl der Einwohner und sind daher unabhängig von den Forderungen der Bauordnung nach Herstellung von privaten Spielplätzen zu betrachten. Auch bezüglich privater Freiflächen besteht im Einzugsbereich ein erhebliches Defizit (siehe auch Pkt. II. 2 der Begründung). 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.

- (4) Die Doppelnutzung von Schul- und Kitafreiflächen ist grundsätzlich problematisch, da Kitafreiflächen werktags erst nach 18.⁰⁰ Uhr und nur an den Wochenenden zur Verfügung stehen. Bei den meisten Grundschulen stellt sich die Situation ähnlich dar. Auch hier ist eine nachmittägliche Nutzung meist nicht möglich, da den Grundschulen häufig hortähnliche Betreuungseinrichtungen angeschlossen sind. Im Falle

der Oberschulen kommt zu den ohnehin längeren Schulzeiten (häufig auch nachmittags Unterricht) hinzu, daß die Höfe aufgrund ihrer mangelnden Gestaltung und Ausstattung mit Spielgeräten nicht für das Spielen kleinerer Kinder geeignet sind. Auch ist die Grundstückssituation in der Regel so beengt, daß die Flächen nicht für die Anlage von Spielgeräten für kleinere Kinder und die Einrichtung von entsprechenden Pausenflächen der Oberschüler ausreichen.

Im konkreten Fall befinden sich zwei Schulen im Einzugsbereich, die erste Gesamtschule und die 14. Grundschule. Bei der ersten Gesamtschule handelt es sich um eine Oberschule, die Schulflächen sind nicht für Spielzwecke geeignet und ständen erst in den Abendstunden zur freien Verfügung. Bei der 14. Grundschule handelt es sich um eine Schule mit hortähnlicher Betreuung, eine Öffnung wäre also auch erst nach 18.⁰⁰ Uhr möglich. Die Öffnung an den Wochenenden wird außerdem von der zuständigen Fachabteilung unter Verweis auf die nicht gegebene Betreuung und die daher bestehende Gefahr der Zerstörung naturnaher Anlagen auf der Schulfreifläche abgelehnt.

Der dringende Bedarf an einer Spielfläche kann daher nicht anderweitig, insbesondere nicht durch Doppelnutzung anderer öffentlicher Flächen gedeckt werden. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde in diesem Punkt überarbeitet und präzisiert.

- (5) Das Grundstück Simplon- Ecke Simon-Dach-Straße ist aufgrund seiner Größe, der Besonnung und der guten Erreichbarkeit durchaus für die Anlage eines Spielplatzes geeignet. Tatsächlich ist das Grundstück nur von zwei Straßen umgeben, wobei mit dem Umbau des Einmündungsbereiches der Simplon- in die Wühlischstraße eine verstärkte Abschirmung des Grundstückes zur Wühlischstraße hin erreicht wurde. Der Lärm spielender Kinder ist grundsätzlich sozial adäquat. Das Grundstück ist nur zum Teil von Brandwänden umgeben. In der Brandwand des Wohnhauses Simplonstraße 6 sind seit 1973 Fenster eingebaut. Die angrenzenden Brandwände können gegebenenfalls mit Einverständnis der Eigentümer begründet werden. Die Begründung der angrenzenden Brandwände ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da die betreffenden Wände nicht im Geltungsbereich liegen. Die befürchtete Nutzung als Bolzplatz kann durch eine entsprechende Gestaltung und andere geeignete Maßnahmen, wie z. B. Geländemodulationen durch das Grünflächenamt durchaus verhindert werden. Das Grundstück ist daher als Standort für einen öffentlichen Kinderspielplatz gut geeignet.
- (6) Ein Ausgleich zwischen dem privaten Interesse des Eigentümers an einer Bebaubarkeit des Grundstückes einerseits und dem öffentlichen Interesse an der weiteren Nutzung als Spielplatz andererseits ist in diesem Fall nicht möglich, da beide Nutzungen sich gegenseitig ausschließen. Auch eine nur teilweise Bebauung des Grundstückes würde, wegen der für dieses Bauwerk erforderlichen Freiflächen, die für einen öffentlichen Spielplatz verfügbaren Flächen unzumutbar einschränken. Es wird an dieser Stelle nochmals auf das erhebliche Defizit an öffentlichen Spielplätzen und die sich daraus ergebende Notwendigkeit der Nutzung des gesamten Grundstückes hingewiesen. Die Auswahl des Grundstückes war sachgerecht, da weder kommunale noch andere ähnlich geeignete private Grundstücke zur Verfügung stehen (siehe auch Pkt. II. 2 und Pkt. II 4.2.4 der Begründung).
- (7) Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert, wird der Spielplatz an der Simplon- Ecke Simon-Dach-Straße dringend benötigt. Nach dem Erwerb durch das Land Berlin wird der Spielplatz zu Spielzwecken hergerichtet werden. Diese Herrichtung kann gegebenenfalls einen zunächst provisorischen Charakter haben; ein Teil der Fläche wird bereits jetzt tatsächlich als Spielplatz genutzt.

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 ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich.

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 Auswirkung 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 Simon-Dach-Straße/Simplonstraße 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 Lärmbelästigung 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 $L_r = 55\text{-}58 \text{ dB(A)}$ 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 müssen berücksichtigt werden. Zwischen den lärmintensivsten Aktivitätsbereichen auf dem Spielplatz und den Ruhezeiten der Nachbarschaft sollen ausreichende Abstände vorhanden sein.

IV VERFAHREN

1 Aufstellungsbeschuß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain Berlin hat in seiner Sitzung am 05.12.1994 beschlossen, das Stadtplanungsamt zu beauftragen, den Bebauungsplan V-57 für das Grundstück Simon-Dach-Straße 34/Simplonstraße 2/4 aufzustellen (Beschuß Nr. 471/94).

2 Information über den Aufstellungsbeschuß

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-57 ein.

3 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschuß zur Aufstellung des Bebauungsplanes V-57 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. 1858/94 (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung informiert.

5 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Beschuß 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

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

Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung wurde in der Zeit vom 09.01.1995 bis zum 03.02.1995 montags bis mittwochs von 9⁰⁰ bis 15⁰⁰ Uhr, donnerstags von 9⁰⁰ bis 18⁰⁰ Uhr und freitags von 9⁰⁰ bis 14⁰⁰ 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. 07/95 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. (Beschußvorlage Nr. 782/95)

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 07/95 über den Beschuß 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-57 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.

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-57 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. 475/97).

9 Festsetzungsbeschluß der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain hat gemäß § 4 Abs. 3 AGBauGB die Auswertung der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan V-57 mit Begründung und die Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes V-57 beschlossen (Drucksache 1347/III).

10 Anzeigeverfahren

Der durch die Bezirksverordnetenversammlung am 08.10.1997 als Rechtsverordnung beschlossene Bebauungsplan V-57 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 Festsetzungsbeschuß des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 94. ordentlichen Sitzung am 16. Dezember 1997 beschlossen, den Bebauungsplan V-57 als Rechtsverordnung festzusetzen (Beschuß-Nr. 530/97.....).

12 Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplanes V-57 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 Simon-Dach-Straße 32/Simplonstraße 2/4 Mittel in Höhe von ca. 106.500 DM (120 DM/m² Grünflächenpreis) notwendig, die aus der Zweckzuweisung Hochbau beglichen werden sollen.

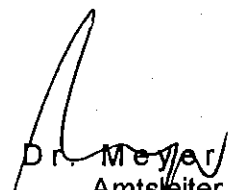
Weiterhin sind Mittel in Höhe von ca. 221.750 DM für den Spielplatzneubau erforderlich, die nach Erwerb der Grundstücke in den Haushaltsplan des Bezirkes eingestellt werden müssen. Die besondere Bedeutung, die der Bezirk der Errichtung dieses Spielplatzes beimißt, ergibt sich aus dem Beschluß 281/97 des Bezirksamtes Friedrichshain vom 28.01.1997.

Aufgestellt:

Berlin, den 15. Dezember 1997

Bezirksamt Friedrichshain von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen


Albinus-Kloss
Bezirksstadträtin für
Bau- und Wohnungswesen


Dr. Meyer
Amtsleiter
Stadtplanung

