

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches

Bebauungsplan V-65

für die Grundstücke

Wühlischstraße 3, 4 und Boxhagener Straße 53, 54
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain

INHALTSVERZEICHNIS

INHALTSVERZEICHNIS	1
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	2
II PLANINHALT	5
1 Entwicklung der Planüberlegung.....	5
2 Intention des Planes	5
3 Wesentlicher Planinhalt	5
4 Abwägung, Begründung der Festsetzungen	6
4.1 Geplante Festsetzungen und Begründung.....	6
4.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	6
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	6
4.1.3 Erschließung.....	8
4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange	8
4.2.1 Belange des Umweltschutzes	8
4.2.2 Belange des Naturschutzes	9
4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung.....	9
4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls	9
4.4 Maßnahmen zu Sicherung der Planung.....	9
4.5 Ergebnisse der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	10
4.6 Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	10
4.7 Ergebnis der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10

III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS.....	12
1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	12
2	Bodenrechtliche Auswirkungen.....	12
3	Auswirkung auf persönliche Lebensumstände	12
IV	VERFAHREN	14
1	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts.....	14
2	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	14
3	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV.....	14
4	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	14
5	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	14
6	Öffentliche Auslegung.....	14
7	Ergebnis der öffentlichen Auslegung.....	15
8	Festsetzungsbeschluss der BVV	15
9	Anzeigeverfahren.....	15
10	Erlass der Rechtsverordnung.....	15
11	Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt.....	15
V	RECHTSGRUNDLAGEN	16
VI	HAUSHALTMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN	17

I PLANUNGSGEGENSTAND

1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V-65 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ auf den Grundstücken Wühlischstraße 3, 4 schaffen. Ferner sollen die Grundstücke Boxhagener Straße 53 und 54 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Grundlage hierfür ist der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Nr. 205/96 aus der Sitzung vom 22. Oktober 1996.

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

2 Plangebiet

2.1 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Wühlischstraße 3, 4 und Boxhagener Straße 53, 54 mit einer Gesamtgröße von 1597 m² im statistischen Gebiet 116, Block 75 sowie die an das Grundstück grenzenden Verkehrsflächen bis zu deren Mitte.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse und derzeitige Nutzung

Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Wühlischstraße 3 (Flurstück 271) und Wühlischstraße 4 (Flurstück 39) sind Eigentum des Landes Berlin. Die Grundstücke Boxhagener Straße 53 (Flurstück 38) und 54 (Flurstück 270) sind beide in Privatbesitz, wobei das Grundstück Boxhagener Straße 54 in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufgeteilt wurde.

Derzeitige Nutzung

Derzeit werden die Grundstücke Wühlischstraße 3 und 4 als öffentlicher Kinderspielplatz genutzt, während die Grundstücke Boxhagener Straße 53 und 54 mit fünfgeschossigen Wohnhäusern bebaut sind.

2.1.3 Baulasten.

Baulasten sind nicht bekannt.

2.1.4 Örtliche Gegebenheiten

Der Bebauungsplan V-65 ist Teil des Blockes 75 (statistisches Gebiet 116) im dichtbebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshains, das durch ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Grünflächen und öffentlichen Kinderspielplätzen gekennzeichnet ist.

Der Block 75 weist eine dreieckige Grundform auf und wird begrenzt durch die Boxhagener Straße im Norden, die Wühlischstraße im Süden und die Holteistraße im Westen. Bis auf die Grundstücke Wühlischstraße 3 und 4 ist die gründerzeitliche Bebauung des Blockes mit Wohnhäusern fast vollständig erhalten. Der Block vermittelt aufgrund seiner weitgehend geschlossenen Wohnbebauung einen homogenen Eindruck. Die einzelnen Grundstücke sind größtenteils sehr dicht bebaut, häufig mit Vorderhaus, Seitenflügel und Quergebäude.

Die hohe Baudichte zieht einen sehr geringen Anteil an privaten Freiflächen im Block nach sich, erkennbar an den oft sehr kleinen, engen und versiegelten Höfen (allseitig umbaute Lichtschacht- und Schmuckhöfe).

Südlich der Wühlischstraße, im angrenzenden Block 78, liegt das Eckgrundstück Böcklinstraße 11, Boxhagener Straße 54, welches planungsrechtlich ebenfalls als öffentlicher Spielplatz gesichert ist (Bebauungsplan V-54). Die erforderlichen Ordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück Böcklinstraße 11, Boxhagener Straße 54 sind bereits abgeschlossen und mit dem Bau des Spielplatzes ist in der 16.KW begonnen worden. Die Fertigstellung des Spielplatzes ist für September 2005 geplant.

2.1.5 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Bereich ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Durch die Holteistraße fährt die Straßenbahnlinie M13, durch die Boxhagener Straße führen die Straßenbahnlinie 21 und die Buslinie 240 und der S-Bahnhof Ostkreuz liegt in fußläufiger Entfernung.

Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks 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.

2.1.6 Stadttechnische Erschließung

Es befinden sich Trinkwasserleitungen und Mischwasserkanäle der Berliner Wasserbetriebe, Kabelanlagen der BEWAG sowie Niederdruck-Gasrohrleitungen der GASAG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Diese liegen jedoch im öffentlichen Straßenraum und werden von der Planung nicht berührt.

2.1.7 Altlasten

Im Rahmen der Herstellung des Kinderspielplatzes auf den Grundstücken Wühlischstraße 3 und 4 wurde der Boden auf Altlasten untersucht und der erforderliche Bodenabtrag durchgeführt. Weitergehende Informationen zu Altlasten liegen nicht vor.

2.1.8 Ökologische Verhältnisse

Die Grundstücke Wühlischstraße 3 und 4 sind weitestgehend unversiegelt. Die Grundstücke Boxhagener Straße 53 und 54 sind relativ hoch überbaut und weisen daher einen erheblichen Versiegelungsgrad auf.

2.2 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP)

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Flächennutzungsplan auf der Grenze einer Gemischten Baufläche M2 zu einer Wohnbaufläche W1. Die Gemischte Baufläche bezieht sich jedoch überwiegend auf den nördlich angrenzenden Baublock, welcher von einem höheren Anteil an gewerblichen Nutzungen geprägt ist.

Die geplante Ausweisung der Grundstücke Boxhagener Straße 53, 54 als Allgemeines Wohngebiet widerspricht insofern nicht den grundsätzlichen Aussagen des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 08. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595)) für diesen Bereich. Die Ausweisung eines öffentlichen Kinderspielplatzes auf den Grundstücken Wühlischstraße 3 und 4 unterstützt die Ausweisung der südlichen Blockhälfte als Wohnbaufläche W1 dahingehend, dass die vorhandene Wohnfunktion durch den Abbau des Versorgungsdefizits an öffentlichen Kinderspielplätzen (kleinteilige Grünfläche unter 3 ha) stabilisiert bzw. weiterentwickelt wird. Bei der Ausweisung von Wohnbauflächen auf der

Ebene des FNP ist die soziale Infrastruktur auf der nachfolgenden Ebene (der Bebauungsplanebene) im nötigen Umfang zu entwickeln.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind nicht vorhanden.

Landschaftsplan

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner Sitzung am 23.05.1995 die Aufstellung des Landschaftsplans V-L-2 für das Gebiet „Frankfurter Allee Süd,“ beschlossen. Am 09.03.1999 wurde er durch das Bezirksamt festgesetzt und am 23.03.1999 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin Nr. 10 veröffentlicht.

Der Landschaftsplan hat die Zielstellung, trotz zunehmender Verdichtung der Innenstadt, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu verbessern und damit bestehende und zu erwartende Umweltbelastungen zu reduzieren. Zur Absicherung dieser aus dem Landschaftsprogramm (1994) abgeleiteten Zielstellung wurde ein ökologischer Planungskennwert –Biotopflächenfaktor (BFF)- festgesetzt. Mit dem BFF können ökologische Erfordernisse grundstücksscharf aufgezeigt werden.

Der Bebauungsplan V-65 liegt im Geltungsbereich des V-L-2. Die planungsrechtliche Sicherung eines öffentlichen Kinderspielplatzes trägt zur Umsetzung dieser Ziele bei.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm liegt seit Juli 1994 vor (Landschafts-/Artenschutzprogramm Berlin 29. Juli 1994, zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. S. 3968).

Die Planungsabsicht des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg ordnet sich in die allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsprogramms 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 vom Berliner Senat am 25. Juli 1995 beschlossene Stadtentwicklungsplan "Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen" (StEP 2), der als Teilplan einen überbezirklichen Spielplatzentwicklungsplan enthält, macht wesentliche Aussagen zu den Leitbildern der Spielplatzplanung, analysiert die Versorgungssituation, und zeigt Realisierungsstrategien für die Gesamtstadt auf. Je nach vorhandener Versorgungssituation sind zum Abbau des Defizits fünf Dringlichkeitsstufen für Versorgungsbereiche festgelegt.

Ziel der Spielplatzplanung ist es, die auf der Grundlage des Kinderspielplatzgesetzes und der Bauordnung für Berlin erhobenen Forderungen für die Versorgung mit Spielplätzen zu realisieren. Dabei sollen durch die Spielplatzplanung Plätze, Orte und Bereiche geschaffen werden, die leicht erreichbar sind, verschiedene Spielformen für unterschiedliche Altersstufen beinhalten sowie auch behinderte Kinder mit berücksichtigen.

Der Ortsteil Friedrichshain des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg 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.

Die Grundstücke Wühlischstraße 3 und 4 liegen im Versorgungsbereich 3, welcher mit der Dringlichkeitsstufe 1 (größte Dringlichkeit für Defizitabbau) ausgewiesen wird. Die Defizite liegen hier zwischen 90 und 100%.

Bezirkentwicklungsplanung (BEP)

In der vom Bezirksamt Friedrichshain am 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage bestätigten Bereichsentwicklungsplanung (Beschluss Nr. 148/96) ist der gesamte Block 75 als Wohnbaufläche W1 ausgewiesen und der Standort Wühlischstraße 3, 4 als Kinderspielplatz aufgenommen (Stand September 1995). Auch die derzeit in Erarbeitung befindliche Bezirkentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg BEP 2004 (Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Bezirksamtsbeschluss Nr. II/674/05 vom 15.03.2005) hält an dem Standort Wühlischstraße 3, 4 als Spielplatz fest.

Sanierungsgebiet Traveplatz-Ostkreuz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-65 liegt im Sanierungsgebiet Traveplatz-Ostkreuz, das mit der 10. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18.11.1994 (GVBl. von Berlin Nr. 64 vom 03.12.1994, mit Rechtskraft ab 04.12.1994) als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde. Der Bebauungsplan dient der Umsetzung der Sanierungsziele in diesem Bereich. Das Neuordnungskonzept sieht für die Grundstücke Wühlischstraße 3 und 4 die Nutzung als öffentlichen Kinderspielplatz vor. Für die Grundstücke Boxhagener Straße 53 und 54 sieht das Neuordnungskonzept den weitgehenden Erhalt der auf den Grundstücken vorhandenen Wohnbebauung vor. Lediglich für das einhüftige Quergebäude auf dem Grundstück Boxhagener Straße 53 ist der Abbruch geplant. Der Abbruch soll insbesondere der Verbesserung der städtebaulichen Situation auf dem Grundstück selbst (Belichtung, Belüftung etc.) als auch der Verbesserung der Gesamtsituation im Block dienen.

Spielplatzpläne

Für die Bemessung des Bedarfes an Spielplätzen bildet das Kinderspielplatzgesetz vom 15.01.1979 (GVBl. S. 90) in der Fassung vom 20.06.1995 (GVBl. S. 388) für öffentliche Spielplätze die Rechtsgrundlage.

Der Spielplatzplan wurde vom Bezirk auf der Grundlage des Stadtentwicklungsplanes und des Spielplatzentwicklungsplanes erarbeitet (BA-Vorlage Nr.: 995/99 vom 30.11.1999). Der Standort Wühlischstraße 3, 4 ist im bezirklichen Spielplatzplan enthalten.

II PLANINHALT

1 Entwicklung der Planüberlegung

Durch das Bebauungsplanverfahren soll das Neuordnungskonzept des Sanierungsgebietes Traveplatz-Ostkreuz im Bereich der Grundstücke Wühlischstraße 3, 4 und Boxhagener Straße 53, 54 verbindlich umgesetzt werden. Gleiches gilt für das Nutzungskonzept Öffentliche Grünflächen und Spielplätze der Bereichsentwicklungsplanung.

2 Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan soll der bestehende Kinderspielplatz auf den Grundstücken Wühlischstraße 3, 4 im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Traveplatz-Ostkreuz dauerhaft als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden. Weiterhin sollen die Grundstücke Boxhagener Straße 53 und 54 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

An Spielplätzen und Grünflächen herrscht im Ortsteil Friedrichshain des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg ein ausgesprochenes Defizit. Die 50 öffentlichen Spielplätze des Ortsteils haben eine Nettospielfläche von 50.781 m² (Stand 31.12.2000). Bezogen auf den Richtwert von 1 m² Nettospielfläche pro Einwohner wird bei 105.295 Einwohnern (Stand 31.12.2004) ein Versorgungsgrad von 48,2 % erreicht.

Der Ortsteil Friedrichshain des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg wird auf der Grundlage der Stadtentwicklungsplanung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in sechs räumliche Versorgungsbereiche gegliedert.

Die Grundstücke Wühlischstraße 3, 4 liegen im Versorgungsbereich 3, welcher begrenzt wird durch die Frankfurter Allee im Norden, die Gürtelstraße im Nordosten, das Bahngelände im Osten und Süden sowie die Wedekindstraße und die Lasdehner Straße im Westen. Die Versorgungsbereiche werden wiederum in Versorgungseinheiten unterteilt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-65 liegt in der Versorgungseinheit 3, welche von der Warschauer Straße, der Boxhagener Straße und der Wühlischstraße begrenzt wird.

Dieses Gebiet weist die drittschlechteste Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen im Ortsteil Friedrichshain auf:

Bei 8.336 Einwohnern (Stand 31.12.2004) und einem Bestand von nur 2.300 m² Nettospielfläche besteht ein Versorgungsdefizit von 72 % bei einer Versorgung von 0,28 m²/E. (Quelle: Spielplatzplan)

3 Wesentlicher Planinhalt

Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung der Grundstücke Wühlischstraße 3 und 4 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ sowie die Festsetzung der Grundstücke Boxhagener Straße 53, 54 als Allgemeines Wohngebiet. Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist die Festlegung der Bebauungstiefe auf maximal 13 m ab Straßenbegrenzungslinie geplant.

4 Abwägung, Begründung der Festsetzungen

4.1 Geplante Festsetzungen und Begründung

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Wühlischstraße 3 und 4 als Nutzungsart Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

Im Flächennutzungsplan ist die südliche Blockhälfte als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Ein Kinderspielplatz ist als eine die Wohnfunktion ergänzende Grünfläche (< 3 ha) aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

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

Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke Boxhagener Straße 53 und 54 als „Allgemeines Wohngebiet“ fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Begründung: Die derzeit auf den Grundstücken vorhandenen Nutzungen (Wohnen in den Obergeschossen und nicht störende gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen) sollen gesichert werden.

Einer Ausweitung der im nördlich angrenzenden Block 74 vorhandenen Mischnutzung soll vorgebeugt werden.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Der Bebauungsplan setzt auf den Grundstücken Boxhagener Straße 53 und 54 eine vordere Baugrenze entlang der Straßenbegrenzungslinie und eine rückwärtige Baugrenze in einer Tiefe von 13 Metern ab Straßenbegrenzungslinie fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2

Begründung: Die derzeit auf den Grundstücken Boxhagener Straße 53, 54 vorhandene Bebauung mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und einem Quergebäude stellt im Bestand einen sehr hohen Überbauungsgrad dar und ist bezogen auf künftige Planungen in dieser Form mit dem heutigen Baurecht nicht zu vereinbaren.

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Boxhagener Straße 53, 54 geschlossene Bauweise fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 und 2

Begründung: Die für das Gebiet und den Block prägende geschlossen Straßenrandbebauung soll gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Boxhagener Straße 53, 54 mindestens 5 und maximal sechs Geschosse fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1

Begründung: Die im Gebiet und im Block recht homogene Höhenentwicklung soll auch im Falle einer Neubebauung beibehalten werden.

Aus der Festsetzung der Baugrenzen, der geschlossenen Bauweise und der Geschossigkeit ergeben sich für die Grundstücke Boxhagener Straße 53 und 54 folgende maximalen GRZ- und GFZ-Werte:

Boxhagener Straße 53: GRZ 0,48 GFZ 2,90

Boxhagener Straße 54: GRZ 0,45 GFZ 2,68

Gemäß § 17 (1) BauNVO sind in Allgemeinen Wohngebieten jedoch nur eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 zulässig.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans führen somit zu einer Überschreitung der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung. Gemäß § 17 Abs. 2 kann dies zugelassen werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die vorgenannten Bedingungen werden hier erfüllt.

Besondere städtebauliche Gründe

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem fast geschlossen erhaltenen Baugebiet aus der Gründerzeit, mit der für diese Bauzeit typischen Blockbauweise und der hohen Überbauung der Grundstücke, häufig mit Vorderhaus, Seitenflüge und Quergebäude. Die geplanten Festsetzungen sollen dem Erhalt der im Gebiet charakteristischen gründerzeitlichen Straßenrandbebauung in geschlossener Blockbauweise unter Aufnahme der typischen Traufhöhe dienen. Eine offene Bauweise oder eine Reduzierung der Geschossigkeit würde zu einer nicht gewollten Unterbrechung der vorhandenen Bebauungsstruktur führen. Die derzeit auf den Grundstücken vorhandenen Seitenflügel/Quergebäude werden bewusst nicht mit festgesetzt, da sie mit den heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nur schwer zu vereinbaren wären.

Ausgleichende Maßnahmen und Umstände

Folgende Festsetzungen und Umstände unterstützen die Einhaltung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

- Festsetzung der Grundstücke Wühlischstraße 3 und 4 als öffentliche Grünanlage mit der Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz,
- Errichtung eines öffentlichen Spielplatzes auf dem südlich des Geltungsbereiches gelegenen Grundstück Wühlischstraße 54, Böcklinstraße 11,
- Die derzeit auf dem Grundstück vorhandenen Seitenflügel/Quergebäude werden planungsrechtlich nicht gesichert,

- Das einhüftige Quergebäude Boxhagener Straße 53 soll gemäß Neuordnungskonzept des Sanierungsgebietes Traveplatz-Ostkreuz abgebrochen werden. Der Bebauungsplan schafft hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.
- Südwestlich des Geltungsbereiches liegt die öffentliche Parkanlage Wühlischplatz.

Sonstige Belange stehen den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nicht entgegen.

4.1.3 Erschließung

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie im Geltungsbereich fest.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Begründung: Aufgrund nicht „förmlich festgestellter“ Fluchtlinien muss die Straßenbegrenzungslinie neu festgesetzt werden. Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen historischen Fluchtlinien, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen, und setzt sie fest. Die Straßenbegrenzungslinien sind heute die Grenzlinie zwischen der Straßenverkehrsfläche und den angrenzenden Grundstücken.

Mit dem qualifizierten Bebauungsplan soll durch die Übernahme der historischen Straßenfluchtlinien und die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie eine Rechtsqualität erreicht werden.

Die Festsetzung der Grünfläche, des Allgemeinen Wohngebietes, der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie sowie die Kennzeichnung der Straßenverkehrsfläche erfolgt durch Zeichnung, die übrigen Festsetzungen erfolgen durch Text.

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

Begründung: Im Bebauungsplan soll lediglich die öffentliche Straßenverkehrsfläche, die mit der Straßenbegrenzungslinie versehen ist, festgesetzt werden. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche soll der Ausbauplanung vorbehalten sein. Daher haben die Darstellungen auf der Planurkunde zur Einteilung des Straßenraums keinen Normcharakter.

4.2 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Nach § 3a des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IUV-Richtlinie und weiterer EU-Richtlinien zum Umweltschutz wurde festgestellt, dass gemäß §§ 3b bis 3f für das Vorhaben –Errichtung eines Kinderspielplatzes– keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

Für diesen Standort bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der Zielsetzung den bestehenden lärmverträglichen Kinderspielplatz in seinem jetzigen Nutzungsprofil nicht wesentlich zu verändern, keine Bedenken.

Die von der Planung befangene Fläche ist teilweise (Wühlischstraße 3/4) unter der Nr. 10741 im Bodenbelastungskataster (BBK) des Landes Berlin eingetragen. Aus früheren Untersuchungen ist bekannt, dass der oberflächennahe Bereich kontaminiert war, insbesondere mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK). Die Belastungen sind im Zuge des Spielplatzbaues beseitigt worden. Nicht auszuschließen ist, dass

die Fläche von belastetem Grundwasser unterquert wird, wobei jedoch der Eintragsort nicht auf der Fläche selbst liegt. Dies steht der geplanten Nutzung nicht entgegen.

4.2.2 Belange des Naturschutzes

Belange des Naturschutzes werden nicht berührt. Eine an sich nach § 34 BauGB auf den Grundstücken Wühlischstraße 3, 4 zulässige Bebauung wird durch den Bebauungsplan zugunsten einer Freifläche ausgeschlossen. Die Sicherung des Kinderspielplatzes führt zu keiner erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes. Eine mögliche Neubebauung der Grundstücke Boxhagener Straße 53, 54 wird durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes mit einer maximalen Bebauungstiefe von 13m gegenüber der derzeitigen Situation reduziert. Für die Durchsetzung des Sanierungszieles Abbruch des Quergebäudes Boxhagener Straße 53 und damit der Verbesserung der Freifächensituation auf dem Grundstück wird der rechtliche Rahmen geschaffen.

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

4.3 Berücksichtigung des Allgemeinwohls

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

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

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 Bebauungsplans dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

4.4 Maßnahmen zu Sicherung der Planung

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

4.5 Ergebnisse der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 24. Juni bis einschließlich 23. Juli 1999, jeweils Montag bis Mittwoch von 8.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstag von 8.00 bis 18.00 Uhr sowie Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten Auskünfte zu erhalten.

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren durch mündliche Äußerungen zu beteiligen, wurde von keinem Besucher genutzt. Von den Möglichkeiten, Anregungen auf den vor Ort ausliegenden Formblättern niederzuschreiben, bzw. brieflich Stellung zu nehmen, wurde von einer Bürgerin Gebrauch gemacht, die sich positiv zu dem geplanten öffentlichen Spielplatz äußerte. Es liegen somit keine abwägungsrelevanten Äußerungen vor, die in die bestehenden Planungen eingearbeitet werden müssen.

Der Bebauungsplan wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

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

Der Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan V-65 wurde vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg am 15. März 2005 gefasst (Beschluss-Nr. II/670/05).

Die Bezirksverordnetenversammlung nahm die Vorlage Nr. DS/1555/II über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 27. April 2005 zur Kenntnis.

Die Beteiligung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand in der Zeit vom 02.05.2005 bis zum 06.06.2005 statt.

Insgesamt wurden 32 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 11 keine Anregungen, während von 16 Stellen Hinweise und Anregungen gegeben wurden. Bedenken gegen den Bebauungsplan wurden von keinem der beteiligten Träger öffentlicher Belange geäußert.

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

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

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 16.08.2005 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan V-65 beschlossen (Beschluss-Nr. II/832/05).

Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Drucksache Nr.: DS/1768/II über die Durchführung der öffentlichen Auslegung am 28.09.2005 zur Kenntnis genommen.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes V-65 erfolgte in der Zeit vom 17. Oktober bis einschließlich 18. November 2005, Montag bis Donnerstag von 7:45 bis 16:00 Uhr und Freitag von 7:45 bis 13:45 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung im Bezirksamt Kreuzberg, Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin, 5. Etage, Zimmer 508.

Während dieser Zeit konnten zu dem Entwurf des Bebauungsplanes V-65 Bedenken und Anregungen vorgebracht werden.

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Freitag, den 07. Oktober 2005, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

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

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 07.10.2005, S. 3828.

Es wurden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan V-65 vorgebracht.

Da im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes V-65 keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, haben sich keine Änderungen in der Zielstellung und im Planinhalt ergeben.

Der Bebauungsplan wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

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 Bebauung auf den Grundstücken Wühlischstraße 3 und 4 wird durch den Bebauungsplan zugunsten einer Freifläche ausgeschlossen. Des weiteren wird die maximale Bebauungstiefe auf den Grundstücken Boxhagener Straße 53 und 54 auf 13 m begrenzt. Daher wird durch den Bebauungsplan kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen. Die befestigten Flächen (z.B. Wege) wurden auf ein Minimum beschränkt und als halboffenen oder teilversiegelte Flächen angelegt.

2 Bodenrechtliche Auswirkungen

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

Der Bebauungsplan bestimmt somit die rechtliche Qualität der Nutzung und die Bebaubarkeit.

3 Auswirkung auf persönliche Lebensumstände

Trotz der positiven Auswirkungen des Bebauungsplans (Besonnung und Belüftung der angrenzenden Bebauung) könnte es durch die Spielplatznutzung auch zu Lärmbelästigungen der Anwohner kommen. Bei der Gelegenheit zur Meinungsäußerung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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 anderen Interessen. 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.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

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 Kinderspielplatz 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.

Maßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzmauer, sind nicht erforderlich, da es sich nicht um einen Abenteuerspielplatz oder einen Bolzplatz handelt.

IV VERFAHREN

Bei der Durchführung des Verfahrens wurde von den Überleitungsvorschriften des § 233 Abs. 1 i.V.m. § 244 Abs. 1 BauGB Gebrauch gemacht.

1 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 22.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans V-65 für die Grundstücke Wühlischstraße 3, 4 und Boxhagener Straße 53, 54 beschlossen (Beschluss Nr. 205/96). Mit der Durchführung des Beschlusses ist der Fachbereich Stadtplanung des Amtes für Stadtplanung und Vermessung beauftragt.

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. über den Aufstellungsbeschluss informiert.

2 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes V-65 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 59 vom 22.11.1996 auf Seite 4122 bekannt gegeben.

3 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain von Berlin wurde mit Drucksache Nr. 661/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Verfahrenseinleitung informiert.

4 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Der Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurde gemeinsam mit dem Aufstellungsbeschluss am 22.10.1996 gefasst. Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Montag, den 21. Juni 1999 in der „Berliner Zeitung“ veröffentlicht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 24. Juni bis einschließlich 23. Juli 1999, jeweils Montag bis Mittwoch von 8.⁰⁰ bis 16.⁰⁰ Uhr, Donnerstag von 8.⁰⁰ bis 18.⁰⁰ Uhr sowie Freitag von 8.⁰⁰ bis 14.⁰⁰ Uhr.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger über die Ziele und Zwecke der Planung informieren. Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes standen für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten Auskünfte zu erhalten.

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

5 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 15. März 2005 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen (Beschluss-Nr. II/670/05). Die Bezirksverordnetenversammlung nahm die Vorlage Nr. DS/1555/II über die Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am 27. April 2005 zur Kenntnis.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 02.05.2005 bis zum 06.06.2005 statt.

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

6 Öffentliche Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 16.08.2005 die Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Bebauungsplan V-65 beschlossen (Beschluss-Nr. II/832/05). Die Bezirksverordnetenversammlung hat die Drucksache Nr.: DS/1768/II über die Durchführung der öffentlichen Auslegung am 28.09.2005 zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Freitag, den 07. Oktober 2005, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

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

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 07.10.2005, S. 3828.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes V-65 erfolgte in der Zeit vom 17. Oktober bis einschließlich 18. November 2005.

Es wurden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan V-65 vorgebracht

Da im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes V-65 keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, haben sich keine Änderungen in der Zielstellung und im Planinhalt ergeben.

Der Bebauungsplan wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

7 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 22.11.2005 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplanentwurf V-65 mit Begründung beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan V-65 einschließlich Begründung zur Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB sowie zur Entscheidung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorzulegen (Beschluss-Nr. II/901/05).

8 Festsetzungsbeschluss der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg hat am 14.12.2005 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan V-65 einschließlich Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen (Drucksache: DS/1893/II).

9 Anzeigeverfahren

Gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde der Bebauungsplan V-65 am 03. Januar 2006 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Mit Schreiben vom 16. Februar 2006 erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass der Bebauungsplan als Ergebnis des Anzeigeverfahrens nun gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB vom Bezirksamt festgesetzt werden kann. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgebrachten Hinweise wurden als redaktionelle Änderungen in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

10 Erlass der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 14.03.2006 beschlossen, den Bebauungsplan V-65 festzusetzen und als Rechtsverordnung zu erlassen (Beschluss-Nr. II/991/06). Die Bezirksverordnetenversammlung nahm die Vorlage Nr. DS/2011/II über die Festsetzung des Bebauungsplanes V-65 und den Erlass als Rechtsverordnung am 26.04.2006 zur Kenntnis.

11 Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplans V-65 wurde am 30. Juni 2006 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 62. Jahrgang, Nr. 24 auf Seite 626 verkündet.

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Freitag, den 07. Oktober 2005, gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

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

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte über das Amtsblatt für Berlin Nr. 50 vom 07.10.2005, S. 3828.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes V-65 erfolgte in der Zeit vom 17. Oktober bis einschließlich 18. November 2005.

Es wurden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan V-65 vorgebracht

Da im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes V-65 keine Bedenken und Anregungen vorgebracht wurden, haben sich keine Änderungen in der Zielstellung und im Planinhalt ergeben.

Der Bebauungsplan wird in seinen Grundzügen nicht verändert.

7 Ergebnis der öffentlichen Auslegung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 22.11.2005 das Ergebnis der öffentlichen Auslegung sowie den Bebauungsplanentwurf V-65 mit Begründung beschlossen.

Des Weiteren wurde beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung den Bebauungsplan V-65 einschließlich Begründung zur Beschlussfassung gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB sowie zur Entscheidung gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG vorzulegen (Beschluss-Nr. II/901/05).

8 Festsetzungsbeschluss der BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirkes Friedrichshain-Kreuzberg hat am 14.12.2005 gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB das Ergebnis der öffentlichen Auslegung, den Bebauungsplan V-65 einschließlich Begründung und den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen (Drucksache: DS/1893/II).

9 Anzeigeverfahren

Gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB wurde der Bebauungsplan V-65 am 03. Januar 2006 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt. Mit Schreiben vom 16. Februar 2006 erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass der Bebauungsplan als Ergebnis des Anzeigeverfahrens nun gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB vom Bezirksamt festgesetzt werden kann. Die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vorgebrachten Hinweise wurden als redaktionelle Änderungen in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

10 Erlass der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 2006 beschlossen, den Bebauungsplan V-65 festzusetzen und als Rechtsverordnung zu erlassen (Beschluss-Nr. /06). Die Bezirksverordnetenversammlung nahm die Vorlage Nr. DS/ /II über die Festsetzung des Bebauungsplanes V-65 und den Erlass als Rechtsverordnung am 2006 zur Kenntnis.

11 Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Festsetzung des Bebauungsplans V-65 wurde am im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, Jahrgang, Nr. auf Seite verkündet.

V RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076))

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (**AGBauGB**) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung **BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

VI HAUSHALTSMÄSSIGE AUSWIRKUNGEN

Da der öffentliche Kinderspielplatz auf den Grundstücken Wühlischstraße 3 und 4 bereits realisiert ist sind keine haushaltsmäßigen Auswirkungen zu erwarten.

Folgekosten sind im Rahmen des zugewiesenen Produktsummenbudgets durch die betroffene Fachabteilung zu tragen.

Aufgestellt:

Berlin, den 1. 3. 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht

- FB Stadtplanung -


Peckskamp
Fachbereichsleiter

Verordnung
über die Festsetzung des Bebauungsplans V-65
im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain
 Vom 14. März 2006

Auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 6 Abs. 5 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1

Der Bebauungsplan V-65 vom 16. August 2005 für die Grundstücke Wühlischstraße 3, 4 und Boxhagener Straße 53, 54 im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain, wird festgesetzt.

§ 2

Die Urschrift des Bebauungsplans kann beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Vermessung, beglaubigte Abzeichnungen des Bebauungsplans können beim Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Stadtentwicklung und Bauen, Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht, Fachbereich Stadtplanung und Fachbereich Bauaufsicht, kostenfrei eingesehen werden.

§ 3

Auf die Vorschriften über

1. die Geltendmachung und die Herbeiführung der Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche (§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 des Baugesetzbuchs) und
 2. das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen bei nicht fristgemäßer Geltendmachung (§ 44 Abs. 4 des Baugesetzbuchs)
- wird hingewiesen.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. eine nach § 214 Abs. 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
4. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Nummer 1 bis 4 genannten Mängel gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 14. März 2006

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Reinauer
Bezirksbürgermeisterin

Schulz
Bezirksstadtrat für
Stadtentwicklung und Bauen