

**Begründung
gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**

zum

Bebauungsplan V-72

für die Grundstücke
Simplonstraße 58, 60, 62 sowie Revaler Straße Flurstücke 239 und 240
und Matkovskystraße Flurstück 241 (Block 81)
im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg,
Ortsteil Friedrichshain

I N H A L T

I	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.0.0	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
2.0.0	Plangebiet	4
2.1.0	Bestand	4
2.1.1	Lage, Größe, Zuschnitt	4
2.1.2	Eigentumsverhältnisse	4
2.1.3	Derzeitige Nutzung	5
2.1.4	Baulasten	5
2.1.5	Örtliche Gegebenheiten	5
2.1.6	Verkehrliche Erschließung	5
2.1.7	Stadttechnische Erschließung	5
2.1.8	Ökologische Verhältnisse	5
2.2.0	Planerische Ausgangssituation	6
II	PLANINHALT	8
1.0.0	Entwicklung der Planungsüberlegung	8
2.0.0	Intention des Planes	8
3.0.0	Wesentliche Planinhalte	8
4.0.0	Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen	8
4.1.0	Geplante Festsetzungen und Begründung	8
4.2.0	Berücksichtigung der Einzelbelange	9
4.2.1	Belange des Umweltschutzes	9
4.2.2	Belange des Naturschutzes	10
4.2.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung	10
4.2.4	Private Belange	11
4.2.5	Öffentliche Belange	13
4.3.0	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	13

III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	14
1.0.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	14
2.0.0	Bodenrechtliche Auswirkungen	14
3.0.0	Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände	14
IV	VERFAHREN	15
1.0.0	Information über die Aufstellungsabsicht	15
1.1.0	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	15
1.2.0	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	15
1.3.0	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	15
1.4.0	Veröffentlichung in der Tagespresse	15
1.5.0	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	15
1.6.0	Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	16
1.7.0	Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	20
1.7.1	Bekanntmachung	20
1.7.2	Durchführung der öffentlichen Auslegung	20
1.7.3	Informationsmaterial zur öffentlichen Auslegung	20
1.7.4	Äußerungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange	20
1.7.5	Auswertung der Einzelgesichtspunkte	20
2.0.0	Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes	21
2.1.0	Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung	22
2.2.0	Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	22
3.0.0	Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung des Bezirksamtes	22
4.0.0	Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt	22
VI	HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	24

I Planungsgegenstand

1.0.0 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan V- 72 soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung und Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ schaffen. Grundlage hierfür ist der Aufstellungsbeschluss Nr. 567/98 des Bezirksamtes vom 10.02.98.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil des Sanierungsgebietes Traveplatz/ Ostkreuz, welches mit der „Zehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten“ vom 18.11.1994 aus dem Gebiet der „Vorbereitenden Untersuchung Traveplatz/ Ostkreuz“ hervorging.

2.0.0 Plangebiet

2.1.0 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg im statistischen Gebiet 116 (Block 081) zwischen Matkovskystraße, Simplonstraße sowie der fußläufigen Anbindung der Revaler Straße an die Simplonstraße und umfasst die Grundstücke mit nachfolgend aufgeführter Lagebezeichnung im Liegenschaftskataster:

Simplonstraße 58 (Flurstück 210) mit	364 qm
Simplonstraße 58 (Flurstück 241) mit	339 qm
Simplonstraße 60 (Flurstück 211) mit	378 qm
Simplonstraße 60 (Flurstück 239) mit	38 qm
Revaler Straße (Flurstück 240) mit	258 qm
<u>Simplonstraße 62 (Flurstück 213) mit</u>	<u>350 qm</u>
	1727 qm

Das Plangebiet hat eine Größe von 1727 qm. Der Titel des Bebauungsplans benennt das Flurstück 241 mit der Lagebezeichnung Matkovskystraße sowie das Flurstück 239 mit der Lagebezeichnung Revaler Straße, da diese tatsächlich an den genannten Straßen liegen und zusammen mit dem Flurstück 240 (Revaler Straße) einem Eigentümer gehören. Er entspricht somit der bestehenden Parzellierung des Blocks 081, wohingegen die Unterordnung der Flurstücke 241 und 239 unter die Grundstücksbezeichnung Simplonstraße 58 bzw. Simplonstraße 60 nominell auf nicht existierende Grundstückszuschnitte verweisen würde.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.01.2000 befinden sich mit Ausnahme des Flurstücks 211, das sich jeweils zur Hälfte im Eigentum des Landes Berlin (Verwaltungsvermögen des Naturschutz- und Grünflächenamtes) und in privatem Eigentum befindet, alle Flurstücke in privatem Eigentum.

2.1.3 Derzeitige Nutzung

Z.Zt. befindet sich im südlichen Bereich des Blocks 81 zwischen Matkovskystraße, Simplonstraße und der fußläufigen Anbindung der Revaler Straße an die Simplonstraße auf den Flurstücken 238 und 240 die zu einer 110-kV-Trasse gehörende Endmastanlage der BEWAG, die bis zum Jahr 2010 dem Bestandsschutz unterliegt. Der weitaus größere Teil des Blocks liegt brach und ungenutzt, so dass sich eine Spontanvegetation entwickelt. Konkrete Planungen für eine Verkabelung der Freileitung zwischen der Kundenanlage S-Bahn-Ostkreuz und der Endmastanlage Revaler Straße bestehen nicht. Aufgrund der hohen Kosten (ca. 14 Mio. DM) ist mit einer Verkabelung kurzfristig nicht zu rechnen.

2.1.4 Baulasten

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

2.1.5 Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes V- 72 liegt nördlich der S- Bahntrasse und des S- Bahnhofs Ostkreuz in einem dicht bebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshain- Kreuzbergs, welches durch ein erhebliches Defizit an wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen geprägt ist. Die angrenzenden Blöcke weisen eine dichte Wohnbebauung im Stile der „Gründerzeit“ (Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus) und einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Flächen der Bahn haben eine starke Barrierewirkung.

2.1.6 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Bebauungsplangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des S- Bahnhofs Ostkreuz. Des Weiteren wird der Bereich durch die Buslinie 240 und die Straßenbahnlinien 21 und 23, welche in der näheren Umgebung verkehren, erschlossen.

Individualverkehr:

Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke ist gesichert. Die angrenzenden Straßen sind, bis auf den südlichsten Abschnitt der Revaler Straße, ausgebaut und dem Verkehr gewidmet.

2.1.7 Stadttechnische Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die 110-kV-Kabel 890, 891 und 892 einschließlich deren Begleitkabel sowie die 110-kV-Endmastanlage mit der dazugehörigen Freileitung. Fernwärmanlagen der BEWAG sind nicht vorhanden, ebenfalls keine in Betrieb befindlichen Anlagen der GASAG. Die BEWAG-Richtlinien zum Schutz der BEWAG- Kabelanlagen sind zu beachten.

2.1.8 Ökologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes trägt als unversiegelte Freifläche zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet bei.

2.2.0 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP 94 vom 1. Juli 1994; Amtsblatt S. 1972) war der Block 081 als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil ausgewiesen. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 28. Juni 2001 (ABl. S. 3115) wird der Block als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Die Aussagen des Flächennutzungsplanes werden hier dahingehend umgesetzt, dass die vorhandene Wohnnutzung durch den Erhalt von Grün- und Freiflächen stabilisiert wird. Des Weiteren sind aus der im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Baufläche auch lokale Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfs sowie u.a. Grünflächen mit lokaler Bedeutung entwickelbar. Die Tatsache, dass der Block 081 nicht als Grünfläche im Flächennutzungsplan auftaucht, ist auf die Systematik des FNP zurückzuführen, nach der Bau- und Freiflächen, die kleiner als 3 ha sind, nicht dargestellt werden.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplans V-L-2 zur Festsetzung des Biotopflächenfaktors (BFF) für den Bereich Frankfurter Allee Süd (Amtsblatt vom 23. März 1999, S. 92).

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm liegt seit dem 29. Juli 1994 vor (Amtsblatt S. 2331). Die Planungsabsicht des Bezirks Friedrichshain-Kreuzbergs 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. Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ entspricht den grundsätzlichen Zielen des Landschaftsprogramms.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In der vom Bezirksamt Friedrichshain am 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage bestätigten Bereichsentwicklungsplanung (Beschlussnr. 148/96) wird der Block 081 als öffentliche Grünfläche ausgewiesen (Stand September 1995, Fortschreibung Juni 1996).

Vorbereitende Untersuchung/ Sanierungsgebiet

Der Block 081 zwischen Matkovskystraße, Simplonstraße sowie der fußläufigen Anbindung der Revaler Straße an die Simplonstraße lag im Bereich der „Vorbereitenden Untersuchung Traveplatz/Ostkreuz“, und wurde mit der „Zehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 18.11.1994 (GVBL. S. 472) Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Traveplatz/ Ostkreuz.

Im Neuordnungskonzept zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Traveplatz/ Ostkreuz (Stand Dezember 1998) ist die Schaffung einer Parkanlage erklärtes Sanierungsziel an diesem Standort.

Die im Neuordnungskonzept dargestellte öffentliche Grünfläche entspricht mit ihrer Größe von ca. 2540 qm der Freifläche, wie sie sich zur Zeit in der Örtlichkeit darstellt. Sie findet ihre südliche Begrenzung an dem Fußweg, der den letzten dem Verkehr gewidmeten Teil der Revaler Straße mit der Simplonstraße verbindet. Diese Darstellung steht im Widerspruch zur als Arbeitsgrundlage bestätigten Bereichsentwicklungsplanung, in der die Revaler Straße als Straße mit örtlicher und überörtlicher Funktion mit direkter Anbindung an die Simplonstraße dargestellt ist. Diese Darstellung wird von dem Bebauungsplan V- 72 umgesetzt, der eine um das für die Durchbindung der Revaler Straße erforderliche öffentliche Straßenland um ca. 812,5 qm verkleinerte Fläche als öffentliche Parkanlage sichern will.

Der Erhalt der größeren Fläche als Parkanlage ist damit dennoch nicht ausgeschlossen, da sich die betroffene Grundstücksfläche, das Flurstück 237 (Revaler Straße, Verkehrsfläche) im Eigentum des Landes Berlin befindet.

Der Bebauungsplan V-72 dient so mit der planungsrechtlichen Sicherung seines Geltungsbereiches als „Öffentliche Parkanlage“ der langfristigen Sicherung des Sanierungsziels an diesem Standort.

In Aktualisierung der bisherigen Einstufung (Verfahren nach § 4a AGBauGB) wird das Verfahren nunmehr nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da mit der Angrenzung an die planfestgestellten Bahnanlagen gem. Absatz 1 Nr.2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung tangiert werden.

II Planinhalt

1.0.0 Entwicklung der Planungsüberlegung

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen die für seinen Geltungsbereich vorgesehenen Sanierungsziele sowie die Aussagen der Bereichsentwicklungsplanung für diesen Standort verbindlich umgesetzt werden.

2.0.0 Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan soll sein Geltungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden.

Der Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für den Erwerb der privaten Grundstücke in seinem Geltungsbereich schaffen, sie vor potentiellen Umnutzungs- und Bauansprüchen privater Anspruchsberechtigter schützen.

An Grünflächen herrscht im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg ein ausgesprochenes Defizit.

Generell haben die vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich Traveplatz/ Ostkreuz ein extrem hohes Defizit an öffentlichen Grünflächen festgestellt. Einem Bestand von 15441 qm öffentlicher Grünfläche steht ein Bedarf von 53160 qm gegenüber, was einer Bedarfsdeckung von 27% bei einem Defizit von 37719 qm entspricht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Größe von 1727 qm auf. Weitere größere und zusammenhängende Flächen stehen für die Neuanlage einer öffentlichen Parkanlage im Gebiet und damit zur Verringerung des Defizits nicht zur Verfügung.

3.0.0 Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan dient der planungsrechtlichen Sicherung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ in seinem Geltungsbereich.

4.0.0 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1.0 Geplante Festsetzungen und Begründung

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke in seinem Geltungsbereich die Nutzungsart Grünfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ fest.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet. Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Oktober 1998 (ABl. S. 4367), zuletzt geändert am 28. Juni 2001 (ABl. S. 3115) ist der Block 081 zwischen Matkovskystraße, Simplonstraße sowie der fußläufigen Anbindung der Revaler Straße an die Simplonstraße als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Die geplante Festsetzung ist als die Wohnfunktion ergänzend aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Der Bebauungsplan setzt die Straßenbegrenzungslinie in seiner textlichen Festsetzung fest.

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die textliche Festsetzung lautet:

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten **A,B,C,D,E,A** ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Der Bebauungsplan übernimmt somit die historischen Straßenbegrenzungen und setzt sie fest.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche ist im Hinblick auf eine möglichst geringe Regelungsichte nicht erforderlich, da die geplante Festsetzung einer Grünfläche in keinem Rechtszusammenhang mit der Straßenverkehrsfläche steht, wie dies bei einer festzusetzenden Straßenrandbebauung durch die hier erforderlichen Abstandflächen der Fall wäre.

4.2.0 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Für die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V- 72 liegen im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie keine Eintragungen vor.

Die Grundstücke Simplonstr. 58 und 62 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V- 72 waren vor dem zweiten Weltkrieg mit Wohnhäusern bebaut, die während des Krieges nahezu vollständig zerstört wurden. Das Gelände wurde über mehrere Jahrzehnte durch eine Kohlenhandlung mit angeschlossenem Kohlelagerplatz, des Weiteren kurzfristig durch eine Tischlerei und eine Schlosserei genutzt.

Firma	Einrichtung	Str/alt	Str/neu	Quelle	Jahr
Vogt, M.	Tischler	Simplonstr.45	Simplonstr. 62	Berliner Adressbuch	1925, 1930
	Kohlenhandlung, Kohlenplatz	Simplonstr. 44	Simplonstr. 60	Berliner Adressbuch	1918 bis 1957
Bock, P.	Schlosser	Simplonstr. 43	Simplonstr. 58	Berliner Branchenbuch	1928 bis 1930

Besonders durch die Nutzung als Kohlelagerplatz und Kriegszerstörungen begründet sich ein Altlastenverdacht, dessen Hauptschwerpunkt bei den Schwermetallen, PAK und Mineralölen liegt.

Vor Anlage der öffentlichen Parkanlage wird daher eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt, die zur Zeit voraussichtlich einen Kostenaufwand in Höhe von ca. 150 Euro/qm verursacht. Enthalten sind darin die Kosten für Munitionssuche, Enttrümmerung und Abräumung mit gleichzeitiger Einschätzung des Aushubs und Entscheidung zu einem sinnvollen Entsorgungsverfahren, lagenweises Einbringen und Verdichten des neuen Bodens bis 0,2 m unter Geländeoberkante.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der geplanten Tiefenenttrümmerung des Grundstücks vorhandene kontaminierte Bodenbereiche vollständig abgetragen werden. Mit Hilfe einer Sohlbeprobung ist zu klären, ob der verbleibende Boden unbelastet ist. Gefährdungen des Grundwassers sind so zu minimieren. Bereiche, die aufgrund von Erdkabeln nicht von der Tiefenenttrümmerung erfasst werden, sind kartographisch zu dokumentieren.

Das Umweltamt bestätigt, dass aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes der Bebauungsplan in der beschriebenen Form realisiert werden kann.

Die erforderlichen Mittel für die Tiefenenttrümmerung sowie für die Neuanlage der Parkanlage werden im Kapitel 4610, Titel 89331 (Mittel zur Finanzierung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) geführt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt unter Koordinierung der Sanierungsverwaltungsstelle.

Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung der „Elektromagnetischen Verträglichkeit“ der Endmastanlage am Standort Flurstück 240 bildet die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV- Verordnung über elektromagnetische Felder) vom 16.12.1996.

Danach sind Niederfrequenzanlagen so zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich bei höchster Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung von Immissionen durch andere Niederfrequenzanlagen (z.B. B- Bahnbetrieb Ostkreuz) die im Anhang 2 der 26. BImSchV genannten Grenzwerte eingehalten werden. Die derzeitige Situation wurde im Rahmen einer Studie durch das Ingenieurbüro UmweltConcept im Auftrag des Umweltamtes durch Flächenmessungen der elektrischen Feldstärke und magnetische Flußdichte bewertet. Dabei wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt. Trotzdem ist es im Rahmen der Vorsorge erforderlich, bei der Gestaltung der Parkanlage die Existenz von elektromagnetischen Feldimmissionen im Nahbereich der Endmastanlage zu berücksichtigen. So sollten sensible Aufenthaltsbereiche nicht in unmittelbarer Nähe der Anlage und des Verlaufs der 110 kV-Erdkabel vorgesehen werden.

4.2.2 Belange des Naturschutzes

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Sicherung einer unversiegelten Freifläche, die als Parkanlage gestaltet wird. Er wirkt sich somit positiv auf Naturhaushalt und Landschaftsbild aus. Durch die Sicherung der Freifläche wird ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des Kleinklimas im Planungsgebiet geleistet.

4.2.3 Belange von Sport, Freizeit und Erholung

Öffentliche Grünanlagen erfüllen Funktionen für Freizeit und Erholung, ökologischen Schutz und Ausgleich sowie sozial- kulturelle Funktionen und sind Mittel städtebaulich- gestalterischer und räumlich- funktioneller Gliederung.

Zur Beurteilung der Versorgung der Bevölkerung mit öffentlichen Grünanlagen wird differenziert zwischen wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünanlagen. Öffentliche siedlungsnahen Grünanlagen dienen vor allem der Erholung von Familien mit Kindern und Jugendlichen am Wochenende und haben als sog. Ortsteilparks eine Mindestgröße von 10 ha und einen Einzugsbereich von ca. 1000 m Fußweg.

Der Görlitzer Park liegt ca. 2 km entfernt ebenso wie der Treptower Park des Nachbarbezirks. Beide Parkanlagen sind zudem durch die Barrierewirkung der das

Planungsgebiet umgebenden Bahnanlagen schwer zu erreichen. Der Volkspark Friedrichshain mit einer Größe von 41 ha liegt mit einer Entfernung von ca. 4 km für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V -72 weit außerhalb des o.g. Einzugsbereiches.

Öffentliche wohnungsnahe Grünanlagen dienen der Kurzzeiterholung vor allem für weniger mobile Bevölkerungsgruppen. Sie haben eine Mindestgröße von 0,5 ha und einen Einzugsbereich von 500 m Fußweg. Der in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes V- 72 gelegene Lenbachplatz zählt zu den 16 in der Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den Bezirksteil Friedrichshain als erholungswirksam eingestuften wohnungsnahen Grünanlagen. Er ist die einzige größere öffentliche Grünfläche im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets „Traveplatz/ Ostkreuz“, deren Erholungsangebot nun durch die geplante öffentliche Parkanlage im Block 081 weiter ergänzt wird.

Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünanlagen gelten Richtwerte von 7 qm öffentlichem siedlungsnahen Grün, sowie von 6 qm wohnungsnahem Grün je Einwohner.

Laut Arbeitsbericht der Bereichsentwicklungsplanung herrscht im Bezirk Friedrichshain ein Defizit an siedlungsnahen Grünflächen von 44%. Das Defizit für wohnungsnahe Grünflächen beträgt 76%. Bezogen auf die Versorgungseinheit 4 im Versorgungsbereich 3 zwischen den Straßenzügen Grünberger Straße/ Boxhagener Straße im Norden, Warschauer Straße im Westen sowie Revaler Straße/Simplonstraße/ Neue Bahnhofstraße im Süden/Südosten wird in der Bestandsanalyse der Bereichsentwicklungsplanung ein Versorgungsgrad von 0,1 bis 2 qm pro Einwohner angegeben, was bei einem Bedarf von 6 qm pro Einwohner einem Defizit zwischen 98,4% und 62,8% entspricht. Der Bereich Traveplatz/ Ostkreuz zählt somit zu den Gebieten mit einer sehr hohen Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumstruktur.

4.2.4 Private Belange

Die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans dient dem Abbau des o.g. Defizits und entspricht § 1 Abs. 5 BauGB, in dem die Grundsätze der Bauleitplanung verankert sind. Die geplante Festsetzung berücksichtigt insbesondere allgemeine Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Satz 1) und Belange des Naturhaushaltes (Satz 7). Der gesetzlichen Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB) kann in diesem speziellen Fall nicht nachgekommen werden, da durch die Realisierung von Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans Freiflächen verloren gingen und sich dadurch die ohnehin höchst angespannte Versorgungssituation in zweifacher Hinsicht verschlechtern würde: Bei einer Reduzierung der wenigen vorhandenen Grünflächen würden neue Wohnungen und somit neue Bewohner hinzukommen, die den Bedarf und damit das Defizit an Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ weiter erhöhen. Für diesen Einzelfall gilt, dass die Wohnbedürfnisse vielmehr durch die Bereitstellung und Sicherung der das Wohnen stabilisierenden Erholungsflächen berücksichtigt werden.

Es muss nun überprüft werden, ob das Planungsziel des Bebauungsplanes nicht auch an anderer Stelle umgesetzt werden könnte:

Bebaute Grundstücke kommen wegen der hohen Kosten und der erforderlichen Abrisse für die Anlage einer öffentlichen Parkanlage nicht in Betracht, zumal der Eingriff in die privaten Belange hierbei ungleich schwerer wäre als im Fall der Inanspruchnahme unbebauter privater Flächen.

Auch durch ein Zurückgreifen auf andere Grundstücke im Umfeld kann der Bestand an Freiflächen nicht erhöht werden:

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

Für die Grundstücke Neue Bahnhofstr. 2, Libauer Str. 14 und Libauer Str. 22 liegen positiv entschiedene Bauvoranfragen bzw. Baugenehmigungen vor. Sie 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 Str. 13 und 21 sowie die Grundstücke Warschauer Str. 59 und 63 als Wohnungsbaupotential benennen.

Für andere unbebaute bzw. teilweise bebaute private Grundstücke bestehen folgende Planungsgrundlagen:

Das Grundstück Dirschauer Str. 10/ Revaler Str. 17 ist für die Errichtung von Wohnungsbau vorgesehen (Investitionsvorrang). Die Einmündung der Dirschauer in die Revaler Straße erhält hierdurch wieder eine architektonische Fassung.

Auf der Freifläche Ecke Revaler Straße/ Modersohnstraße befindet sich ein ehemaliger Sportplatz, der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens V- 47 planungsrechtlich gesichert wird.

Der Bereich Simplonstr./ Helmerdingstr./ Revaler Str./ Modersohnstr. ist im Rahmen der laufenden Bebauungsplanverfahren V- 51 sowie V- 58 für die Errichtung von Wohnungsbau sowie Gemeinbedarfseinrichtungen vorgesehen. Dieser Bereich bedarf dringend einer städtebaulichen Neuordnung.

Die Grundstücke Böcklinstr. 11/ Wühlischstr. 54 sowie Simon- Dach- Str. 34/ Simplonstr. 2-4 sind für die Anlage bzw. Erweiterung eines öffentlichen Spielplatzes im Rahmen der Bebauungsplanverfahren V-54 sowie V- 57 gesichert.

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

Für die Grundstücke Lenbachstr. 5 sowie Lenbachstr. 18 sehen die Sanierungsziele den Erhalt der bestehenden Wohnnutzung im Quergebäude bzw. die Aufgabe der gewerblichen Nutzung sowie die Errichtung von Wohnungsbau vor.

Als Sanierungsziel für das Grundstück Simplonstr. 67/ Lenbachstr. 10A ist die Bebauung und Nutzung als Bürgerfreizeitzentrum vorgesehen. Die Schließung der Blockecke gegenüber dem Lenbachplatz ist städtebaulich erforderlich. Sie wertet den Platz als einen von unversehrten Blockstrukturen umgebenen Stadtplatz auf.

Die geplante öffentliche Parkanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans V-72 entfaltet ihre Qualität zum einen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Lenbachplatz, der als öffentliche Parkanlage, Bolzplatz und öffentlicher Spielplatz durch den Bebauungsplan V-11 planungsrechtlich gesichert ist, zum anderen durch seine nach Süden hin offene, nicht durch Baulichkeiten begrenzte Lage. Der Qualität einer Parkanlage kann so gerade an dieser Stelle entsprochen werden.

Unbebaute bzw. geeignete kommunale Grundstücke stehen für die Anlage einer öffentlichen Parkanlage nicht zur Verfügung.

Den Grundsätzen der Bauleitplanung wird durch die geplante Festsetzung entsprochen.

Die genannten Gründe stellen für die geplante Festsetzung Allgemeinbelange dar, die in diesem Fall gewichtiger sind als das unter Art. 14 GG stehende Eigentum. In der Abwägung wird den öffentlichen und sozialen Gründen für die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage der Vorrang vor den privaten Belangen der betroffenen Grundstückseigentümer gegeben.

4.2.5 Öffentliche Belange

Aufgrund der bereits beschriebenen katastrophalen Zustände bzgl. der Versorgung mit Parkanlagen sollten alle hierfür in Frage kommenden Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

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

4.3.0 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 Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt.

III Auswirkungen des Bebauungsplanes

1.0.0 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen der Planungen auf Natur- und Landschaft werden nunmehr auf der Grundlage von § 1a des neuen BauGB beurteilt. Im Zentrum des Interesses steht die Gewährleistung eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden, sowie die Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß.

Durch den Bebauungsplan wird in diesem Fall kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, da durch ihn die bestehenden Freiflächen in ihrem Bestand gesichert werden.

2.0.0 Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um Grundstücke im unbeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan soll die zulässige Art der Nutzung sowie die Freihaltung der Grundstücke von Bebauung regeln. Er bestimmt somit die rechtliche Qualität der Nutzung und die Bebaubarkeit.

3.0.0 Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände

Mit der Festsetzung des Bebauungsplanes wird ein Beitrag zur Verbesserung der Versorgung mit öffentlichen Parkanlagen geleistet (siehe Punkt II 4.2.5).

IV Verfahren

1.0.0 Information über die Aufstellungsabsicht

Mit Schreiben vom 23.01.1998 wurden die Senatsverwaltungen für Bau- und Wohnungswesen- Abt. II, für Stadtentwicklung und Umweltschutz- Abt. II und für Verkehr und Betriebe- Abt. III über die Absicht des Bezirksamtes unterrichtet, den Bebauungsplan V- 72 aufzustellen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie erklärte mit dem Antwortschreiben vom 18.02.98, die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen mit dem Antwortschreiben vom 25.02.98, dass dagegen keine Bedenken bestehen. Es erfolgte eine Einstufung des Bebauungsplanverfahrens nach § 4 a AGBauGB, da es mit der Angrenzung an die planfestgestellten Bahnanlagen (Bahnhofsvorplatz Ostkreuz) gem. Absatz 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.

1.1.0 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt hat in seiner 100. ordentlichen Sitzung am 10.02.1998 mit der Beschlussnummer 567/98 die Aufstellung des Bebauungsplanes V- 72 für die Grundstücke Simphonstraße 58, 60, 62 sowie Revaler Straße Flurstücke 239 und 240 und Matkovskystraße Flurstück 241, (Block 081) im Bezirk Friedrichshain beschlossen.

1.2.0 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain zur Aufstellung des Bebauungsplanes V- 72 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 12 vom 06.03.1998 auf S. 940 bekannt gegeben.

1.3.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 1650/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Einleitung des Verfahrens informiert.

1.4.0 Veröffentlichung in der Tagespresse

Der Hinweis auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde als amtliche Anzeige am Montag, dem 21. Juni 1999 in der „Berliner Zeitung“ veröffentlicht.

1.5.0 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 24. Juni bis einschließlich 23. Juli 1999, jeweils Montag bis Mittwoch von 8 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8 bis 18 Uhr sowie Freitag von 8 bis 14 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 einem Bürger Gebrauch gemacht, der sich positiv zu der geplanten öffentlichen Parkanlage an dem Standort äußerte.
Es liegen keine Äußerungen vor, die in die bestehenden Planungen eingearbeitet werden müssen.

1.6.0 Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das Bezirksamt hat in seiner 182. Sitzung am 09.11.1999 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 22/IV über den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

Die Beteiligung der Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, fand in der Zeit vom 10.11.99 bis 13.12.99 statt. Von den angeschriebenen 30 Trägern öffentlicher Belange haben 23 TÖB geantwortet.

Im Einzelnen war folgender Rücklauf zu verzeichnen:

7 TÖB gaben keine Antwort (Ifd. Nr. 1,7,9,10,11,13,24)

Bezirkliche Fachämter:

Ifd. Nr.	1	Bauaufsichtsamt
	7	Bürgerberatungsstelle
	9	Haushaltsamt
	10	Pressestelle

Senatsfachverwaltungen:

11	SenBWV Abt. IV E
13	SenFin Abt. I

Sonstige TÖB:

24	Deutsche Post AG
----	------------------

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.

18 TÖB erklärten ihre Belange als nicht berührt bzw. äußerten grundsätzliche Zustimmung

(Ifd. Nr. 2,3,4,12,14,15,16,17,19,20,21,23,25,26,27,28,29,30):

Bezirkliche Fachämter:

Ifd. Nr.	2	Tiefbauamt
	3	Untere Naturschutzbehörde
	4	Grünflächenamt

Senatsfachverwaltungen:

12	SenBWV, Abt. XII C
14	SenSUT, Abt. I, III D, mit
15	Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 8
16	SenWirtschaft und Betriebe, Abt. IV A 2

Sonstige TÖB:

17	Berliner Feuerwehr
19	Berliner Stadtreinigungsbetriebe
20	Berliner Verkehrsbetriebe

- 21 Berliner Wasserbetriebe
- 23 Der Polizeipräsident Berlin, Landespolizeiverwaltungsamt
- 25 Regulierungsbehörde für Post- und Telekommunikation
- 26 Handwerkskammer Berlin
- 27 Industrie- und Handelskammer zu Berlin
- 28 Investitionsbank Berlin
- 29 Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit
- 30 Landesamt für Informationstechnik

5 TÖB gaben Hinweise (lfd. Nr. 5,6,8,18,22)

bezirkliche Fachämter:

- 5 Vermessungsamt
- 6 Umweltamt
- 8 Grundstücksamt

Sonstige TÖB:

- 18 Berliner Gaswerke
- 22 BEWAG

Im Einzelnen wurden folgende Hinweise gegeben:

5 Vermessungsamt

Die Aktualität der topographischen Situation wurde im Rahmen der Stellungnahme zur Trägerbeteiligung nicht geprüft. Dies würde dem Auftrag zur Messung und Herstellung der Bestandskarte entsprechen.

Berücksichtigung im laufenden Bebauungsplanverfahren:

Die Messung ist bereits erfolgt. Die aktuelle Bestandskarte ist Grundlage des Reinplans für die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

6 Umweltamt

Altlasten

Das Gelände wurde über mehrere Jahrzehnte durch eine Kohlenhandlung mit angeschlossenem Kohlelagerplatz, des Weiteren kurzfristig durch eine Tischlerei und eine Schlosserei genutzt.

Firma	Einrichtung	Str/alt	Str/neu	Quelle	Jahr
Vogt, M.	Tischler	Simplonstr.45	Simplonstr. 62	Berliner Adressbuch	1925, 1930
	Kohlen-	Simplonstr. 44	Simplonstr. 60	Berliner	1918

	handlung			Adress-	bis
	Kohlen-			buch	1930
	platz				
Bock,	Schlosser	Simplonstr. 43	Simplonstr. 58	Berliner	1928
P.				Branchen	bis
				buch	1930

Besonders aufgrund der Nutzung als Kohlelagerplatz und der Kriegszerstörungen begründet sich ein Altlastenverdacht, dessen Hauptschwerpunkt bei den Schwermetallen, PAK und Mineralölen liegt.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der geplanten Tiefenenttrümmerung des Grundstücks vorhandene kontaminierte Bodenbereiche vollständig abgetragen werden. Mit Hilfe einer Sohlbeprobung ist zu klären, ob der verbleibende Boden unbelastet ist. Gefährdungen des Grundwassers sind so zu minimieren. Bereiche, die aufgrund von Erdkabeln nicht von der Tiefenenttrümmerung erfaßt werden, sind kartographisch zu dokumentieren.

Aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes kann der B-Plan V-72 in der beschriebenen Form realisiert werden.

Berücksichtigung im laufenden Bebauungsplanverfahren:

Der Hinweis wird unter Punkt II 4.2.1 in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Immissionssituation durch die BEWAG Endmastanlage der 110 kV-Trasse auf dem Flurstück 240

Die rechtliche Grundlage für die Beurteilung der „Elektromagnetischen Verträglichkeit“ der Endmastanlage am Standort Flurstück 240 bildet die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV- Verordnung über elektromagnetische Felder) vom 16.12.1996.

Danach sind Niederfrequenzanlagen so zu betreiben, dass in ihrem Einwirkungsbereich bei höchster Anlagenauslastung und unter Berücksichtigung von Immissionen durch andere Niederfrequenzanlagen (z.B. S- Bahnbetrieb Ostkreuz) die im Anhang 2 der 26. BImSchV genannten Grenzwerte eingehalten werden. Die derzeitige Ist- Situation wurde im Rahmen einer Studie durch das Ingenieurbüro Umwelt-Concept im Auftrag des Umweltamtes durch Flächenmessungen der elektrischen Feldstärke und magnetischen Flußdichte bewertet. Dabei wurden keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt. Trotzdem ist es im Rahmen der Vorsorge erforderlich, bei der Gestaltung der Parkanlage die Existenz von elektromagnetischen Feldimmissionen im Nahbereich der Endmastanlage zu berücksichtigen. So sollten sensible Aufenthaltsbereiche nicht in unmittelbarer Nähe der Anlage und des Verlaufs der 110 kV-Erdkabel vorgesehen werden.

Zum Zeitpunkt der Errichtung der Parkanlage sollte von der Bewag der Nachweis gefordert werden, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

Berücksichtigung im laufenden Bebauungsplanverfahren:

Die Gestaltung der Parkanlage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Hinweise werden jedoch in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt II 4.2.1 aufgenommen.

8 Grundstücksamt

Die Senatsverwaltung für Finanzen hat mit Ihrem Schreiben vom 13.01.1999 der Zuordnung des Grundstücks Simplonstraße 60, FLST 211, in das Verwaltungsvermögen des Naturschutz- und Grünflächenamtes zugestimmt. Eigentümer lt. Grundbuch waren vorher b) privat, c) Eigentum des Volkes; Rechtsträger: VEB KWV Berlin- Friedrichshain; b) und c) in ungeteilter Erbengemeinschaft. Das Land Berlin wird gemäß Art. 22 Abs. 1 EV Eigentümer des unter c) bezeichneten Vermögenswertes.

Berücksichtigung im laufenden Bebauungsplanverfahren:

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I 2.1.2 aufgenommen.

18 GASAG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine in Betrieb befindlichen Anlagen der GASAG.

Berücksichtigung im laufenden Bebauungsplanverfahren:

Der Hinweis wird in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I 2.1.7 aufgenommen.

22 BEWAG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich die 110-kV-Kabel 890, 891 und 892 einschließlich deren Begleitkabel sowie die 110-kV-Endmastanlage mit der dazugehörigen Freileitung. Wir bitten um die Sicherung der Leitungsrechte für o.g. Kabel und die Endmastanlage.

Die BEWAG- Richtlinien zum Schutz der BEWAG- Kabelanlagen sind zu beachten. Fernwärmanlagen der BEWAG sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Berücksichtigung im laufenden Bebauungsplanverfahren:

Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt I 2.1.7 aufgenommen.

Gemäß Schreiben der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen, Abt. II, vom 11.01.1996 kann innerhalb von öffentlichen Grünflächen in der Regel auf die Festsetzung von Leitungsrechten verzichtet werden, da sich die Fläche im Eigentum Berlins befindet und eine Vereinbarung des Bezirksamts mit dem Versorgungsunternehmen vollkommen ausreicht, um den Belangen des Unternehmens Rechnung zu tragen. Zu der Vereinbarung gehören auch Regelungen über die Freihaltung und eingeschränkte Bepflanzung dieser Flächen.

Auf eine Festsetzung von Leitungsrechten wird in diesem Zusammenhang verzichtet.

Es liegen keine Äußerungen vor, die in die bestehenden Planungen eingearbeitet werden müssen.

Eine Änderung der geplanten Festsetzungen ist nicht erforderlich.

1.7.0 Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat in seiner 217. ordentlichen Sitzung am 12.09.2000 den Entwurf des Bebauungsplans V- 72 mit der Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 1116/00).

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache Nr. 1088/IV über den Offenlegungsbeschluss informiert.

1.7.1 Bekanntmachung

Der Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplans V- 72 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 vom 03.11.2000 auf Seite 4238 bekannt gegeben.

Der Hinweis auf die öffentliche Auslegung wurde als amtliche Anzeige am Freitag, den 03. November 2000 gleichlautend in den Berliner Tageszeitungen

- „Berliner Zeitung“
- „Der Tagesspiegel“

veröffentlicht.

Die im Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligten Träger wurden mit Schreiben vom 25. Oktober 2000 über die öffentliche Auslegung informiert, um sich ggf. nochmals in die Planungen einschalten zu können.

1.7.2 Durchführung der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 13. November bis einschließlich 13. Dezember 2000, jeweils Montag bis Mittwoch von 8 bis 16 Uhr, Donnerstag von 8 bis 18 Uhr sowie Freitag von 8 bis 14 Uhr.

In dieser Zeit konnten sich betroffene und interessierte Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange 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.

1.7.3 Informationsmaterial zur öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan wurde zusammen mit der Begründung, der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, dem Grundstücksverzeichnis sowie Erläuterungen der Verfahrensschritte zur Bauleitplanung ausgelegt.

1.7.4 Äußerungen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Äußerungen von Anregungen zu beteiligen, wurde einmal genutzt. Die Äußerung liegt in schriftlicher Form vor.

Träger öffentlicher Belange brachten keine Anregungen vor.

1.7.5 Auswertung der Einzelgesichtspunkte

Die Anregung geht dahin, gemäß der bestehenden Sanierungsziele (Fortschreibung von 1998) den gesamten Block 081 zwischen Matkovskystraße, Simplon-

straße sowie der fußläufigen Anbindung der Revaler Straße an die SimplonsträÙe als öffentliche Grünfläche so festzusetzen, wie er sich zur Zeit darstellt (ca. 2540 m²):

„In der Fortschreibung der Sanierungsziele wurde mit der Bebauung im südlichen Bereich des Blocks 083 der Wegfall einer Grünfläche zugelassen (zur akuten Mangelsituation hinsichtlich öffentlichen Grüns im Bereich vgl. die begleitenden Unterlagen des B-Plans), was durch eine Umwidmung des gesamten Blockes 81 zur Grünfläche ausgeglichen werden soll.

Um eine sicht- und erlebbare Einheit der Blöcke 85 (Lenbachplatz) und 81 herstellen und gewissermaßen eine Erweiterung des Lenbachplatzes erreichen zu können, bei der eine gefahrlose Überquerung der SimplonsträÙe gerade auch für spielende Kinder möglich ist, müssen sich beide Plätze entlang der SimplonsträÙe soweit wie möglich überlappen.

Hinsichtlich des geplanten Wochenmarktes, zumindest aber einer verkehrsberuhigten Zone südlich des Lenbachplatzes, die zu einer verbesserten Aufenthaltsqualität auf beiden Grünflächen beiträgt, sollte auf eine mögliche Wiederherstellung der Revaler Straße zwischen Matkowsky- und SimplonsträÙe verzichtet werden. Damit spräche nichts gegen eine Grünfläche auf dem gesamten Territorium des Blockes 81, vielmehr würde sich die Grünfläche um schätzungsweise ein Viertel vergrößern und die Möglichkeiten einer attraktiven vielfältigen Nutzung erweitern.“

Abwägung: Bei dem genannten südlichen Bereich des Blocks 83 handelt es sich um das Eckgrundstück Sonntagstr. 1/ Neue Bahnhofstr. 37 mit einer Größe von 797 m² direkt gegenüber der fußläufigen Verbindung zum Bahnhof Ostkreuz und am Lenbachplatz gelegen. Durch die Bebauung des privaten Grundstücks wurde der Block wieder geschlossen. Der Schließung der Blockkante an dieser Stelle – direkt gegenüber dem Bahnhofsvorplatz – kam besondere städtebauliche Bedeutung zu.

Die Bebauung wurde durch die Fortschreibung der Sanierungsziele ermöglicht, die eine Änderung der Sanierungsziele für die Blöcke 81 (gewerbliche Nutzung in öffentliche Parkanlage) und das Grundstück Sonntagstr. 1/ Neue Bahnhofstr. 37 im Block 83 zwischen der Sonntagstraße, Neuer Bahnhofstraße, Boxhagener Straße und Lenbachstraße (öffentliche Parkanlage in Bebauung durch Wohn- und Geschäftshaus) bedeuteten. Ein Größenvergleich der betroffenen Flächen ergibt hierbei unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung ein Plus von ca. 930 m² für die Nutzungsart öffentliche Parkanlage.

Das Bebauungsplanverfahren setzt damit das Planungsziel der Verringerung des Defizits an öffentlichen Grünflächen um. Die Festsetzung der Straßenbegrenzungslinien in der geplanten Form war eine vom Tiefbauamt im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußerte Forderung.

Maßnahmen der Verkehrsberuhigung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

Aus der Abwägung ergibt sich keine Änderung der geplanten Festsetzungen.

2.0.0 Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 12.03.2002 mit der Beschlussvorlage 28/02 die Auswertung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Interessenabwägung, das Ergebnis der Interessenabwägung, den Bebauungsplanentwurf V-72 vom 12. September 2000 sowie den Entwurf der Rechtsverordnung beschlossen.

2.1.0 Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin hat in ihrer Sitzung am 20.03.2002 mit der Drucksache 105/II den Bebauungsplanentwurf V-72 vom 12. September 2000 einschließlich der Planbegründung sowie den Entwurf der Rechtsverordnung in der Fassung der Vorlage des Bezirksamtes vom 12. März 2000 beschlossen.

2.2.0 Anzeigeverfahren gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 03. April 2002 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angezeigt.

Diese äußerte nach rechtlicher Überprüfung des Bebauungsplans in ihrem Schreiben vom 21. Juni 2002, dass keine Beanstandungen erhoben werden. Die Begründung zum Bebauungsplan sollte jedoch noch an zwei Stellen redaktionell überarbeitet werden.

- Die Begründung benennt Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und führt aus, dass vor Anlage der öffentlichen Parkanlage eine Tiefenenttrümmerung durchgeführt werden soll. Um nicht den Anschein der mangelnden Altlastenbewältigung zu erwecken, soll die Bereitstellung der Geldmittel und die durchführende Stelle in der Begründung genannt werden. Unter Punkt II 4.2.1. wurde daher auf der Seite 10 der Begründung folgender Satz eingefügt: Die erforderlichen Mittel für die Tiefenenttrümmerung sowie für die Neuanlage der Parkanlage werden im Kapitel 4610, Titel 89331 (Mittel zur Finanzierung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) geführt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt unter Koordinierung der Sanierungsverwaltungsstelle. Dieser Satz wurde ebenfalls unter Punkt VI, haushaltsmäßige Auswirkungen – ergänzt.

- Die Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die als Anlage 1 dem Offenlegungsbeschluss beigelegt war, wird unter Punkt IV 1.6.0 Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

3.0.0 Beschluss über den Erlass der Rechtsverordnung des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain von Berlin hat mit der Beschlussvorlage Nr. 85/II am 09.07.02 den Bebauungsplan V-72 vom 12. September 2000 als Rechtsverordnung zu erlassen.

4.0.0 Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans V-72 wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 18. März 2003 auf der Seite 127 veröffentlicht.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27 August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S.3762)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578);

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

VI Haushaltsmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-72 liegt im Sanierungsgebiet Traveplatz/ Ostkreuz und entspricht im wesentlichen den Zielen der Sanierung.

Für den Erwerb von Grundstücken in den Sanierungsgebieten sind ausreichende Haushaltsmittel von der Landesbank Berlin- Grundstücksentwicklungsgesellschaft- (LBB- GEG) vorhanden. Diese Mittel werden im Haushaltsplan unter dem Kapitel 1290, Titel 89331 geführt. Der erforderliche Grundstücksankauf wird diesen Titel bei Ansatz eines Grünflächenpreises von ca. 50 Euro/ qm gemäß Bodenrichtwert per 01.01.2001 mit 86350 Euro belasten.

Die durch die LBB- GEG erworbenen Grundstücke werden in das Fachvermögen der Bezirke unentgeltlich mit Ausnahme der Grunderwerbsnebenkosten übertragen. Die Grunderwerbsnebenkosten sind von der Sanierungsverwaltungsstelle aus dem Kapitel 4205, Titel 89331 zu begleichen.

Weiterhin sind langfristig Mittel für die Tiefenenttrümmerung sowie für die Neuanlage der Parkanlage erforderlich. Die aktuellen Kosten hierfür sind für den Zeitpunkt der Realisierung der Planungen zu ermitteln und in den Haushaltsplan einzustellen. Die erforderlichen Mittel für die Tiefenenttrümmerung sowie für die Neuanlage der Parkanlage werden im Kapitel 4610, Titel 89331 (Mittel zur Finanzierung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) geführt. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt unter Koordinierung der Sanierungsverwaltungsstelle.

Aufgestellt

Berlin, den 25. März 2003

Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Bauen
Amt für Stadtplanung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung