



Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan V- 75

für das Grundstück
Grünberger Straße 43/45
im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg

INHALT

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	4
2.1.4	Bulasten	4
2.1.5	Örtliche Gegebenheiten	4
2.1.6	Verkehrliche Erschließung	5
2.1.7	Stadttechnische Erschließung	5
2.1.8.	Ökologische Verhältnisse	5
2.2.0	Planerische Ausgangssituation	5
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
4.1.1	Textliche Festsetzungen	9
4.2.0	Berücksichtigung der Einzelbelange	11
4.2.1	Belange des Umweltschutzes	11
4.2.2	Belange des Naturschutzes	13
4.2.3	Belange von Sport, Freizeit und Erholung	13
4.2.4	Private Belange	15
4.2.5.	Öffentliche Belange	16
4.3.0	Berücksichtigung des Allgemeinwohls	16

III	AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES	17
1.0.0	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	17
2.0.0	Bodenrechtliche Auswirkungen	17
3.0.0	Auswirkungen auf persönliche Lebensumstände	17
IV	VERFAHREN I	18
1.0.0	Information über die Aufstellungsabsicht	18
1.1.0	Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes	18
1.2.0	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	18
1.3.0	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	18
2.0.0	Änderungsbeschluss des Bezirksamtes	18
2.1.0	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	18
3.0.0	Veröffentlichung in der Tagespresse	19
3.1.0	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1	19
4.0.0	Durchführungsbeschluss des Bezirksamtes	20
4.1.0	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	20
4.1.1	Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	20
5.0.0	Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes	21
5.1.0	Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV	21
5.2.0	Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin	21
5.2.1	Veröffentlichung in der Tagespresse	21
5.3.0	öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	21
6.0.0	Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes	22
6.1.0	Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung	22
6.2.0	Anzeige bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB	23
7.0.0	Beschluss zum Erlass der Rechtsverordnung	23
8.0.0	Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin	23
V	HAUSHALTSMÄßIGE AUSWIRKUNGEN	23
VI	RECHTSGRUNDLAGEN	24

I Planungsgegenstand

1.0.0 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V- 75 liegt im Block 014 im statistischen Gebiet 116 und ist somit Bestandteil des Sanierungsgebietes Warschauer Straße, das mit der 10. Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten beschlossen worden ist.

Grundlage für die Abgrenzung und die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Warschauer Straße waren die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, die für das gesamte Sanierungsgebiet u.a. eine quantitativ und qualitativ unzureichende Ausstattung mit Grün- und Freiflächen festgestellt haben. Für das Grundstück Grünberger Straße 43/45, dessen hinterer Grundstücksteil langjährig als der Allgemeinheit zugängliche Parkanlage genutzt wurde, wurde mit der Festlegung der Sanierungsziele zum Erhalt dieser Nutzung eine weitere Bebauung ausgeschlossen, des Weiteren wurde die Sicherung des bestehenden Ärztehauses auf dem Grundstück als Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung (Gesundheit) vorgesehen.

Das Grundstück Grünberger Straße 43/45 war zum Zeitpunkt der Festlegung der Sanierungsziele dem Land Berlin zugeordnet. Da das Grundstück Ende 1997 restituiert wurde, beziehen sich die Planungen nunmehr auf ein privates Grundstück, so dass ein Bebauungsplanverfahren zur planungsrechtlichen Sicherung der Sanierungsziele erforderlich wurde.

Das Bebauungsplanverfahren dient auch der Konkretisierung der unter I 2.2.0 beschriebenen planerischen Ausgangssituation.

2.0.0 Plangebiet

2.1.0 Bestand

2.1.1 Lage, Größe, Zuschnitt

Der Bebauungsplan betrifft das Grundstück Grünberger Straße 43/45 mit einer Größe von 2567 m² im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg.

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Laut Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.03.1999 befindet sich das Grundstück in privatem Eigentum.

2.1.3 Derzeitige Nutzung

Auf dem straßenseitig gelegenen Grundstücksteil von ca. 827 m² Größe befindet sich die Poliklinik „Frederic Joliot-Curie“ des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes (GSZ des PARITÄTISCHEN GmbH), welches eine Apotheke sowie niedergelassene Ärzte beherbergt. Der hintere Grundstücksteil mit einer Größe von ca. 1740 m² ist als private Parkanlage mit mehreren Sitzbänken gestaltet.

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- 75 liegt im Block 014 im statistischen Gebiet 116, welcher überwiegend im Zeitraum zwischen 1895 und 1910 bebaut wurde und von seiner Struktur her nach dem Prinzip Wohnen am Blockrand sowie Gewerbe im Blockinnenraum angelegt wurde. Durch Kriegseinwirkungen sind mehrere Gebäudeteile, sowohl Vorderhäuser als auch Quergebäude und ein großer Teil der innenliegenden Gewerbegebäude nicht mehr vorhanden. Insbeson-

dere in der Grünberger Straße wurden in den 50er und 60er Jahren die Lücken mit Wohnhäusern geschlossen. Eine Bebauung im Blockinnenbereich wurde nicht wieder vorgenommen, so dass hier einige Grünflächen entstanden sind, die Ansatzpunkte für den Abbau der Defizite in der Freiflächenversorgung bieten.

Der Block 014 liegt in einem Bereich, in dem der Versorgungsgrad an wohnungsnahen Grünflächen mit weniger als 0,1 m² pro Einwohner bei einem Soll von 6 m² pro Einwohner als extrem defizitär bezeichnet werden muss.

2.1.6 Verkehrliche Erschließung

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Das Gebiet ist optimal durch den ÖPNV erschlossen.

In einer Entfernung von ca. 500 m nördlich verläuft die U-Bahnlinie U5 (Frankfurter Tor), südlich die S-Bahn (Warschauer Straße) sowie die U-Bahnlinie U1.

Straßenbahnlinien befinden sich in der Warschauer-, Kopernikus- und Boxhagener Straße, Buslinien in der Grünberger Straße.

Motorisierter Individualverkehr

Die Warschauer Straße wird als übergeordnete Straßenverbindung (Hauptverkehrsstraße Stufe II) und die Grünberger Straße als örtliche Straßenverbindung (Hauptverkehrsstraße Stufe III) dem übergeordneten Straßennetz Berlins zugeordnet.

2.1.7 Stadttechnische Erschließung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Kabelanlagen der Bewag im Gehwegbereich. Das Gebäude Grünberger Straße 43/45 wird über je eine Hausanschlussleitung DN 80 St mit Gas versorgt. Des Weiteren befinden sich im straßenseitigen Geltungsbereich Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen der Berliner Wasserbetriebe. Diese stehen im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit zur Verfügung. Aufgrund der Auslastung der Kanäle ist mit Einschränkungen der abzunehmenden Regenabflussmengen von Dachflächen und gering verschmutzten Hofflächen zu rechnen.

2.1.8. Ökologische Verhältnisse

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes trägt als vorwiegend unversiegelte Freifläche zur Verbesserung des Kleinklimas im Planungsgebiet bei. Auf dem Grundstück wachsen mindestens 25 gemäß Baumschutzverordnung geschützte Bäume, die es zum Lebensraum vieler Vogelarten machen.

2.2.0 Planerische Ausgangssituation

Flächennutzungsplan (FNP 98)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan Berlin (FNP 98 vom 23. Oktober 1998, Amtsblatt S. 4367, zuletzt geändert am 16. Januar 2001, ABl. S. 420) wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche W1 dargestellt.

Die Aussagen des Flächennutzungsplanes werden hier insbesondere dahingehend umgesetzt, dass die im Block 014 vorhandene Wohnnutzung durch den Erhalt von Grün- und Freiflächen auf dem Grundstück 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.

Übergeleitete und festgesetzte Bebauungspläne

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des festgesetzten Landschaftsplans V-L-2 (Amtsblatt vom 23. März 1999, S. 92) für den Bereich Frankfurter Allee Süd, der für das Grundstück Grünberger Straße 43/45 einen Biotopflächenfaktor von 0,6 festsetzt.

Landschaftsprogramm (LaPro)

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm liegt seit dem 29. Juli 1994 vor (Amtsblatt S. 2331). Die Planungsabsicht des Bezirks Friedrichshain- Kreuzberg unterstützt die allgemeinen Zielsetzungen des Landschaftsprogramms Berlin, 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). Weiterhin benennt das Landschaftsprogramm auch die Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna als Entwicklungsziel. Das Landschaftsprogramm ordnet den Standort in die Kategorie der Wohnquartiere mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumversorgung ein.

Die Festsetzung einer Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage“ sowie „öffentlicher Spielplatz“ entspricht den grundsätzlichen Zielen des Landschaftsprogramms.

Stadtentwicklungsplanung (StEP)

Mit der Stadtentwicklungsplanung der ehemaligen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz (StEP 2 - öffentliche Einrichtungen; Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen; Kinderspielplätze- Dringlichkeitsstufen und Bedarfsschwerpunkte -) wird auf der räumlichen Bezugsebene von Versorgungsbereichen die Versorgung mit Spielflächen bewertet und dargestellt. Die Ergebnisse sind als Vorgaben bei allen anderen Planungsverfahren zu berücksichtigen.

Der ehemalige Bezirk Friedrichshain wird auf der Grundlage der StEP in sechs räumliche Versorgungsbereiche gegliedert. Der Block 014 liegt im Versorgungsbereich 3, welcher begrenzt wird durch die Frankfurter Allee im Norden, die Gürtelstraße im Nordosten, das Bahngelände im Osten und Süden sowie die Wedekindstraße und die Lasdehner Straße im Westen. Für diesen Bereich wird in der StEP die Dringlichkeitsstufe 1 mit der größten Dringlichkeit für den Abbau des Versorgungsdefizits ausgewiesen. Das Defizit liegt hier bei 90 bis 100 %.

Der Versorgungsbereich 3 ist damit einer der acht Versorgungsbereiche von insgesamt 262 untersuchten Versorgungsbereichen in Gesamt- Berlin, die diese höchste Dringlichkeitsstufe aufweisen.

Bezirklicher Spielplatzplan

Die Versorgung mit Spielflächen wird in der bezirklichen Spielplatzplanung konkretisiert. Ziel des bezirklichen Spielplatzplanes ist die Festlegung von Maßnahmen zur bedarfsgerechten Versorgung des Bezirkes mit öffentlichen und privaten Spielflächen.

Die gesetzliche Grundlage für die Erstellung des Spielplatzplanes ist § 5 des Gesetzes über öffentliche Kinderspielplätze (Kinderspielplatzgesetz).

Der bezirkliche Spielplatzplan Friedrichshain wurde mit der Bezirksamtsvorlage Nr. 995/99 vom 30.11.99 beschlossen und der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben.

Er legt Versorgungsbereiche fest und stellt die vorhandene und angestrebte Versorgung mit Spielplätzen sowie die vorgesehenen Maßnahmen nach ihrer Dringlichkeit dar.

Das Grundstück Grünberger Straße 43/45 liegt im Versorgungsbereich 3 in der Versorgungseinheit 3, welche im Norden von der Boxhagener Straße, im Westen von der Warschauer Straße und im Süden von der Kopernikus- und Wühlischstraße begrenzt wird. Diese Versorgungseinheit weist hinsichtlich der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ein Defizit von 73,4 % auf. Besonders in der westlichen Hälfte der Versorgungseinheit gibt es keine öffentliche Spielmöglichkeit. Die Übernahme der Freifläche Grünberger Straße 43/ 45 und die nachfolgende Einordnung eines Spielbereiches von ca. 700 m² Größe in diese Grünanlage wird daher im Maßnahmenkonzept der bezirklichen Spielplatzplanung besondere Bedeutung beigemessen.

Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

In der vom Bezirksamt Friedrichshain am 30. Juli 1996 als Arbeitsgrundlage bestätigten Bereichsentwicklungsplanung (Beschluss- Nr. 148/96) wird das Grundstück Grünberger Straße 43/45 als Standort für ein medizinischen Zwecken dienendes Gebäude sowie als Grünfläche ausgewiesen (Stand September 1995, Fortschreibung Juni 1996).

Vorbereitende Untersuchung/ Sanierungsgebiet

Der Block 014 lag im Bereich der „Vorbereitenden Untersuchung Warschauer Straße“ und wurde mit der „Zehnten Verordnung über die förmliche Festsetzung von Sanierungsgebieten vom 18.11.1994 (GVBL. S. 472) Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Warschauer Straße.

Im Neuordnungskonzept zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet Warschauer Straße ist die Schaffung einer Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentlicher Spielplatz“ und „öffentliche Parkanlage“ erklärtes Sanierungsziel an diesem Standort. Das Ärztehaus ist als Gebäude mit besonderer Zweckbestimmung (Gesundheit) dargestellt.

Das Bebauungsplanverfahren V-75 dient zur langfristigen planungsrechtlichen Absicherung der genannten Sanierungsziele auf dem Grundstück Grünberger Straße 43/45.

In Aktualisierung der bisherigen Einstufung (Verfahren nach § 4a AGBauGB) teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Abt. I in ihrem Schreiben vom 08.11.2000 mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AGBauGB durchgeführt wird, da es mit der Einbeziehung der Grünberger Straße, die in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region als örtliche Straßenverbindung ausgewiesen ist, gem. Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

II Planinhalt

1.0.0 Entwicklung der Planungsüberlegung

Durch das Bebauungsplanverfahren sollen für das Grundstück Grünberger Straße 43/45 die vorgesehenen Sanierungsziele, die Aussagen der bezirklichen Spielplatzplanung sowie der Bereichsentwicklungsplanung verbindlich umgesetzt werden.

2.0.0 Intention des Planes

Durch den Bebauungsplan soll auf dem Grundstück Grünberger Straße 43/45 im Block 014 zum Abbau des Defizits an öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen im hinteren Grundstücksteil von 50 m Tiefe eine Grünfläche von ca. 1550 m² Größe mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ sowie „öffentlicher Spielplatz“ planungsrechtlich gesichert und festgesetzt werden. Durch die Festsetzung des Bebauungsplans soll die Voraussetzung für den Erwerb dieses hinteren Grundstücksteils durch das Land Berlin geschaffen werden.

Darüber hinaus soll aufgrund seiner herausgehobenen Bedeutung für die ambulante medizinische Versorgung in Berlin- Friedrichshain der Standort der im straßenseitigen Grundstücksteil gelegenen Poliklinik „Frederic Joliot - Curie“ planungsrechtlich gesichert werden.

3.0.0 Wesentliche Planinhalte

Der Bebauungsplan setzt auf dem Grundstück Grünberger Straße 43/45 im Block 014 im hinteren Teilbereich eine Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Öffentliche Parkanlage“ (894 m²) sowie „Öffentlicher Spielplatz“ (656 m²) fest.

Die Erschließung der Fläche wird durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit sowie eines Geh- und Fahrrechts zugunsten des Bezirksamtes Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin mit seinen zuständigen Fachabteilungen über den straßenseitigen Grundstücksteil von 1017 m² Größe gesichert, der als Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Ärztehaus mit ergänzenden Nutzungen - festgesetzt wird.

Für eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche besteht kein Planerfordernis.

Die historische Straßenfluchtlinie wird als Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen handelt es sich bei dem Bebauungsplan um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB.

4.0.0 Abwägung, Begründung einzelner Festsetzungen

4.1.0 Geplante Festsetzungen und Begründung

Der Bebauungsplan setzt den hinteren Grundstücksteil des Grundstücks Grünberger Straße 43/45 als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentlicher Spielplatz“ (ca. 656 m²) sowie „öffentliche Parkanlage“ (ca. 894 m²) fest. Die unterschiedlichen Zweckbestimmungen werden durch eine Knotenlinie voneinander abgegrenzt, die ihre endgültige Ausprägung auf der Grundlage eines Bodengutachtens und in Übereinstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt gefunden hat (vgl. II 4.2.1).

Im Flächennutzungsplan 1998 ist der Block 014 als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Die geplante Festsetzung ist als die Wohnfunktion ergänzend aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Sie erfolgt zum Abbau des gebietsbezogenen Defizits an öffentlichen Grünanlagen und öffentlichen Spielplätzen (vgl. II 4.2.3).

Rechtsgrundlage: §9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.1.1 Textliche Festsetzungen

Durch textliche Festsetzungen werden folgende Regelungen getroffen:

1. Die Fläche ABCDA wird als Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Ärztehaus mit ergänzenden Nutzungen - festgesetzt..

Auf dem straßenseitigen Grundstücksteil von 1017m² Größe befindet sich die Poliklinik „Frederic Joliot - Curie“, die niedergelassene Ärzte sowie eine Apotheke beherbergt.

Das Ärztehaus ist an dieser Stelle ein eingeführter Standort: Das Haus wurde schon vor dem ersten Weltkrieg für medizinische Belange mit einer Krankenstation genutzt. Seine medizinische Nutzung wurde seit dieser Zeit grundsätzlich erhalten, in den letzten Jahrzehnten u.a. als Außenstelle des Städtischen Krankenhauses Berlin- Friedrichshain, als selbständige Einheit Poliklinik „Frederic Joliot-Curie“ sowie nunmehr als Einrichtung des Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverbandes. 1997 suchten ca. 11000 bis 12000 Patienten je Quartal die Poliklinik auf. Seit Übernahme der Einrichtung durch den Deutschen Paritätischen Wohlfahrtsverband ist die Patientenzahl noch steigend.

Die Poliklinik „Frederic Joliot-Curie“ (PFJC) besitzt eine herausgehobene Bedeutung für die ambulante medizinische Versorgung. Das breite Spektrum medizinischer Fachbereiche der PFJC (Allgemeinmedizin, Augenheilkunde, Gynäkologie, HNO, Haut, Innere Medizin, Orthopädie, Radiologie, Physiotherapie, Psychotherapie nichtärztlich) garantiert eine komplexe Versorgung der Bevölkerung und sichert einen festen Platz im medizinisch-sozialen Netz des Stadtbezirks.

Der Einzugsbereich der Poliklinik reicht von der unmittelbaren Nachbarschaft bei weniger spezialisierten Fachrichtungen bis in den gesamten Bezirk Friedrichshain bei höher spezialisierten Angeboten. Für die Fachrichtungen Allgemeinmedizin und Gynäkologie beschränkt sich der Einzugsbereich hauptsächlich auf die nähere Umgebung, die durch die Straßen Frankfurter Allee im Norden, Revaler Straße im Süden, Warschauer Straße im Westen und Gärtner- sowie Mainzer Straße im Osten begrenzt wird. Andere Fachrichtungen werden durch Patienten aus einem größeren Gebiet konsultiert. Dieses Gebiet wird durch die S-Bahn-Anlagen im Süden und Osten, den Weidenweg nördlich der Frankfurter Allee und die Straße der Pariser Kommune am Ostbahnhof begrenzt.

Es liegt nunmehr ein Bauantrag hinsichtlich des Umbaus und der Sanierung der Poliklinik einschließlich Ausbau der Dachräume vor. Der Antrag sieht vor, im Erdgeschoss neben der bestehenden Apotheke eine weitere Gewerbefläche für ein mit dem ärztlichen Profil des Hauses in Einklang stehendes Dienstleistungsunternehmen sowie einen Mehrzweckraum für Beratungen, Schulungen oder Informationsveranstaltungen unterzubringen. Die weiteren Geschosse sollen wie folgt belegt werden:

1. OG: Chirurgie, ambulantes OP- Zentrum, Nachsorge- sowie Röntgenbereich;
2. OG: Allgemeinmedizin, Urologie und Gynäkologie;
3. OG: Innere Medizin, ärztliche Leitung, Verwaltung, Labor;
4. OG: HNO, Augenheilkunde und Dermatologie;
5. OG: Physikalische Medizin, Physiotherapie, Psychotherapie, Schmerztherapie;

Die zusätzliche Nutzung des Dachgeschosses erfolgt innerhalb des bestehenden Dachraums. Das Vorhaben ist auf der Grundlage von § 34 Abs. 1 BauGB zulässig.

Die Poliklinik ist verkehrsmäßig gut erschlossen (vgl. Punkt I.2.1.6.), was an einem innerstädtischen Standort, der erwartungsgemäß über wenig Parkmöglichkeiten verfügt, auch erforderlich ist.

Andere Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB sowie den Paragraphen 1 bis 11 BauNVO kommen für den straßenseitig gelegenen Grundstücksteil nicht in Betracht:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-75 ist im FNP von Berlin als Wohnbaufläche W1 dargestellt. Hieraus sind die Baugebiete „Besonderes Wohngebiet“ (§ 4a BauNVO) sowie „Mischgebiet“ (§ 6 BauNVO) zu entwickeln, in denen gem. § 13 BauNVO Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig sind. Bei beiden genannten Baugebieten müsste jedoch ein Wohnanteil enthalten sein, was hier nicht gegeben ist.

Eine Festsetzung als Fläche für den Gemeinbedarf nach § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB kann ebenfalls nicht erfolgen, da es sich bei dem Ärztehaus um eine Anlage handelt, die privatwirtschaftlichen Zwecken dient.

Die Festsetzung Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Ärztehaus mit ergänzenden Nutzungen - steht nicht im Gegensatz zur bestehenden FNP- Darstellung W1, da nach der Systematik des FNP Bau- und Freiflächen, die kleiner als 3 ha sind, nicht dargestellt werden.

Darüber hinaus ist die Poliklinik durchaus als die Wohnfunktion ergänzend einzustufen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Für eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche besteht kein Planerfordernis, da für den Fall des Untergangs des bestehenden Gebäudes eine Neubebauung hinsichtlich der diesbezüglichen einfügensrelevanten Kriterien nach § 34 BauGB beurteilt werden kann. Der nach einem Verkauf des hinteren Grundstücksteils an das Land Berlin verbleibende straßenseitige Grundstücksteil hat eine Größe von 1017 m². Eine Neubebauung entspräche in Anlehnung an die nähere Umgebung nur in geschlossener Bauweise (Lückenschließung) unter Anpassung an die Trauflinien der Nachbarbebauung den Einfügungskriterien. Die Tiefe der Nachbarbebauungen setzt den Rahmen für die überbaubare Grundstücksfläche.

2. Innerhalb der Fläche A ist mit einer maximalen Breite von 3,60 m ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der zuständigen Rechtsträger der öffentlichen Grünfläche einzuräumen. Die Gebäudedurchfahrt ist eingeschossig auszubilden.

Zur Sicherung der Erschließung der Grünfläche wird auf dem straßenseitigen Grundstücksteil die mit dem Großbuchstaben A gekennzeichnete Fläche festgesetzt, innerhalb derer ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Bezirksamtes Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin mit seinen zuständigen Fachabteilungen zu begründen ist. Die Festsetzung im Bebauungsplan gibt noch kein Nutzungsrecht, sondern schafft die öffentlich- rechtliche Grundlage für die Inanspruchnahme der Fläche. Die Belastung wird in diesem Fall durch Eintragung einer Baulast erfolgen: In der Abwendungsvereinbarung vom 28.05.98 zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Land Berlin, vertreten durch das BA Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Wohnraumversorgung und Stadterneuerung, Sanierungsverwaltungsstelle verpflichtet sich der Deutsche Paritätische Wohlfahrtsverband, Landesverband Berlin e.V., Berlin ein kostenloses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der Grünfläche einzuräumen und dieses in das Baulastenverzeichnis eintragen zu lassen.

Der Bebauungsplan muss die zu belastende Fläche nicht so genau bestimmen, wie es im Vollzug bei der Einräumung des Rechts durch den Eigentümer der Fläche erforderlich ist. Seine Festsetzungen legen den städtebaulichen Rahmen fest, der Grad der Konkretisierung richtet sich nach der Abwägungsnotwendigkeit.

Die mit dem Großbuchstaben A gekennzeichnete Fläche findet ihre straßenseitige Begrenzung etwa im mittleren Drittel der grundstücksbezogenen Straßenbegrenzungslinie. Die seitlichen Begrenzungen verlaufen im Abstand von 10 m parallel zu den nachbarlichen Grundstücksgrenzen bis zum Schnittpunkt mit der die Grünfläche südlich begrenzenden Linie. Diese liegt parallel im Abstand von 50 m zur rückwärtigen Grundstücksgrenze des Grundstücks Grünberger Straße 43/45. Die Größe der Fläche A gewährleistet zum einen bei den Planungen zur Erschließung einer eventuellen Neubebauung des straßenseitigen Grundstücksteils einen angemessenen Spielraum, darüber hinaus zum anderen den schon jetzt bestehenden öffentlichen Charakter der Grünfläche durch die mittige Einordnung der Durchfahrt, die den direkten Blick auf die Grünfläche bzw. den geplanten öffentlichen Spielplatz ermöglicht.

Die festzusetzende maximale Breite der mit dem Geh- und Fahrrecht zu belastenden Fläche entspricht der Breite der Durchfahrt durch die bestehende Bebauung auf dem Grundstück von

3,60 m. Die Höhe der innerhalb der Fläche A befindlichen Gebäudedurchfahrt wird als eingeschossig festgesetzt. Die Festsetzung der Eingeschossigkeit entspricht dem baulichen Bestand auf dem Grundstück und setzt diesbezüglich einer eventuellen Neubebauung auf dem Grundstück einen hinreichend bestimmten Rahmen, der durch die Anforderungen der BauOBln präzisiert wird.

Durch die o.g. Festsetzungen wird die Gesamtfläche, innerhalb derer das Geh- und Fahrrecht begründet werden kann, bestimmt. Die maximale Breite des tatsächlich einzuräumenden Rechts wird festgesetzt, dessen Führung nach Anfang und Ende sowie dessen Richtung in einer eindeutig begrenzten Varianz.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Mit Datum vom 15.02.01 wurde der Bauantrag zur Neugestaltung von Stellplätzen und zur Hofgestaltung gestellt, der die Zugänglichkeit der Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Parkanlage“ sowie „öffentlicher Spielplatz“ innerhalb der mit dem Großbuchstaben A gekennzeichneten Fläche vorsieht. Die sichere Zugänglichkeit zur Grünfläche wird gewährleistet. Schritttempo wird vorgeschrieben und in der Durchfahrt wird eine Überfahrschwelle vorgesehen.

3. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzung.

Der Bebauungsplan setzt die Straßenverkehrsfläche und die Straßenbegrenzungslinie fest. Der Bebauungsplan übernimmt die vorhandenen Straßenbegrenzungen, so wie sie sich heute in der Örtlichkeit darstellen, und setzt sie fest. Die Straßenbegrenzungslinie ist die Grenzlinie zwischen der Verkehrsfläche und dem angrenzenden Grundstück. Die Grünberger Straße wird bis zu ihrer Mitte als Verkehrsfläche festgesetzt, da dieser Teilbereich der Verkehrsfläche durch die Abstandflächen der Bebauung gem. § 6 Abs. 2 BauOBln in einem Rechtszusammenhang zur Bebauung des Grundstücks steht.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.2.0 Berücksichtigung der Einzelbelange

4.2.1 Belange des Umweltschutzes

Für das Grundstück Grünberger Straße 43/45 liegen im Altlasten(verdachts)flächenkataster der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung keine Eintragungen vor.

Das Grundstück war vor dem zweiten Weltkrieg mit einem Vorderhaus sowie zwei durch Seitenflügel miteinander verbundenen Quergebäuden bebaut. Die rückwärtige Bebauung wurde während des Krieges zerstört. Das Gelände wurde über mehrere Jahrzehnte gewerblich genutzt (Möbeltischlerei, Glaserei, Klempner und Installateur). Hinzu kommen intensive gewerbliche Nutzungen auf unmittelbar angrenzenden Flächen der Grundstücke Grünberger Straße 49 (Maschinenbau- und Reparaturwerkstatt) und Boxhagener Straße 18 (Möbelfabrik mit Lagerung von Holz, Lacken- und Beizen in Kellerräumen- 1945 ausgebrannt, Benzin- Fasslager).

Zur Feststellung der Altlasten wurden Bodenuntersuchungen veranlasst, deren Ergebnisse Grundlage der Stellungnahme des bezirklichen Umweltamtes zum Bebauungsplanentwurf V-75 wurden: Die erbohrte Auffüllung hat bei zwei Bohrungen, bei denen gewachsener Boden erreicht wurde, eine Stärke von > 3 m. Auch Stellen, die nach den alten Karten im Hof hätten liegen müssen, weisen eine starke Auffüllungsschicht aus. Das könnte auf eine vollständige Unterkellerung und spätere Verfüllung des Hofes hinweisen. Von vier geplanten Bohrungen mussten drei wegen eines Bohrhindernisses abgebrochen werden. Das gehäufte Antreffen von undurchdringlichen Hindernissen spricht dafür, dass keine Tiefenenttrümmerung durchgeführt wurde. Der Anteil Grobmaterial in der Auffüllung nimmt mit der Tiefe zu. Die Aufschüttung besteht im Allgemeinen aus Sand mit Anteilen

von Bauschutt und enthält als Beimengung Schlacke. Bei natürlichem Bodenaufbau liegen über dem ersten Grundwasserleiter nur Sande an, d.h. er ist gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen ungeschützt (hohe Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers). Das Grundwasser wurde am Tag der Probenahme bei ca. 3 m unter GOK angetroffen. Aufgrund jahreszeitlicher Schwankungen ist auch mit höheren Wasserständen zu rechnen, d.h. die Auffüllung reicht bis ins Grundwasser.

Am RKB 2, RKB 3 und am RKB 4 wurden Schadstoffkonzentrationen analysiert, die über dem Gefahrenwert nach Berliner Liste liegen.

Am stärksten belastet ist der RKB 4 in der Schicht 2-3,1 m. Hier wurden für Arsen, Blei, Zink und PAK Überschreitungen des jeweiligen Gefahrenwertes nachgewiesen. Um die Relevanz der Grundwassergefährdung besser bewerten zu können, wurden die löslichen Anteile der Substanzen bestimmt. Dabei wurde festgestellt, dass die Arsen-, Blei- und Zinkverbindungen in einer löslichen Form vorliegen. Die Prüfwerte nach BBodSchV wurden deutlich überschritten. Am RKB 2 wurde in der Tiefe 2- 3,4 m eine sehr hohe PAK- Konzentration festgestellt, die das 70- fache des Gefahrenwertes beträgt. Diese Schicht hat einen Grobkornanteil von ca. 80%. Im gewachsenen Boden, der unter dieser Schicht anliegt, sind noch PAK- Konzentrationen festgestellt worden, die deutlich über dem Hintergrundwert für Sande liegen. Das ist wahrscheinlich auf die Verlagerung von Feinkornanteilen aus der belasteten Schicht zurückzuführen. Die Auffüllung reicht bis in die gesättigte Wasserzone. Aufgrund der beschriebenen Tatsachen muss von einer Gefährdung des Grundwassers ausgegangen werden.

Die Bodenbelastung ist an die Auffüllung gebunden. Der erbohrte anstehende Sand ist bis auf die oben benannte Einschränkung unbelastet.

Das Gutachten selbst betrachtet zur Beurteilung der Schadstoffgehalte in den Bodenproben die Wirkungspfade Boden- Mensch (Kinderspielflächen) und Boden- Grundwasser.

Es kommt zu dem Schluss, dass bezüglich des Schutzgutes menschliche Gesundheit (Wirkungspfad Boden- Mensch) aus den Analyseergebnissen eine Gefährdung nicht ableitbar ist.

Eine Gefährdung für das Schutzgut Grundwasser wird als wenig wahrscheinlich gehalten, da sich das zu bewertende Grundstück in keinem Wasserschutz- und Vorhaltegebiet befindet.

Aus Vorsorgegründen wird vorgeschlagen, das im Bereich des Grundstücks anstehende Auffüllungsmaterial bis zu einer Teufe von ca. 0,30 m unter Geländeoberkante auszuheben und durch nichtbelastetes Material (z. B. Sand, Mutterboden) zu ersetzen.

Bei Durchführung einer Tiefenenttrümmerung im Bereich des geplanten Spielplatzes werden die Belastungen der Punkte RKB 2/2A sowie RKB 4 entfernt. Das Umweltamt bestätigt, dass dieser Vorgehensweise aus der Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes nichts entgegensteht, wenn folgendermaßen vorgegangen wird:

Um den RKB 2/2A wird im Ausmaß von 10 x 10 m die Auffüllung bis zum gewachsenen Boden ausgehoben. Dabei ist soweit an die Nachbarbebauung heran zu gehen, wie aus statischen Gründen möglich ist. Mit Sohl- und Wandbeprobungen ist zu kontrollieren, ob die Kontamination vollständig beseitigt worden ist. Wenn ja, ist kein weiterer Bodenaushub erforderlich. Wenn nein, muss weiter abgetragen werden.

Durch die Beschränkung der Tiefenenttrümmerung auf den Bereich des geplanten Kinderspielplatzes können voraussichtlich ca. 23 der der BaumSchVO unterliegenden Bäume auf dem Grundstück als Lebensraum für viele Vogelarten sowie als Sichtschutz zu der angrenzenden Wohnbebauung erhalten werden. Lediglich zwei Bäume in unmittelbarer Nähe zum RKB 2/2A müssen gefällt werden.

Die Tiefenenttrümmerung verursacht voraussichtlich einen Kostenaufwand in Höhe von ca. 140 DM/ m³. 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.

Bei Zugrundelegung dieses Vergleichswertes ergäbe sich für die Tiefenenttrümmerung einer Fläche von 656 m² mit der Tiefe von 3,40 m im Bereich der ehemaligen Überbauung des hinteren Grundstücksteils ein Kostenaufwand in Höhe von 312256 DM.

Die danach neu eingebauten Materialien müssen nicht nur einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau der Wege garantieren, sondern sowohl den Anforderungen der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales als auch den Bodeneinbauwerten der „Berliner Liste“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung genügen.

Die Anlage des öffentlichen Spielplatzes von 656 m² Größe wird pauschal mit ca. 250 DM/m² , hier also ca. 164000 DM veranschlagt, die Anlage der öffentlichen Parkanlage von 894 m² Größe mit 134100 DM (150 DM/m²).

4.2.2 Belange des Naturschutzes

Durch den Bebauungsplan wird in diesem Fall kein Eingriff in Natur und Landschaft hervorgerufen, da durch ihn die bestehenden Grünflächen gesichert werden. Durch die Sicherung der Freifläche wird langfristig ein wichtiger Beitrag zur Stabilisierung des Kleinklimas im Planungsgebiet geleistet. Dennoch wird durch die Tiefenenttrümmerung, die für die Herstellung der öffentlichen Nutzbarkeit der Grünfläche mit den genannten Zweckbestimmungen erforderlich ist, der Baumbestand auf dem Grundstück, der z.T. der Baumschutzverordnung unterliegt, teilweise betroffen und muss ersetzt werden. Es wird jedoch bei der Planung versucht, den temporären Gehölzverlust möglichst gering zu halten.

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. Die Abgrenzung der Versorgungseinheit 3 im Versorgungsbereich 3, in der der geplante Spielplatz auf dem Grundstück Grünberger Straße 43/45 gelegen ist, durch den Straßenzug Kopernikusstraße/ Wühlischstraße im Süden, die Warschauer Straße im Westen sowie die Boxhagener Straße im Norden ergibt sich so sinnfällig. Die zumutbare Entfernung zwischen Wohnraum und Spielplatz ist altersabhängig wie folgt gestaffelt:

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

Spielplätze sollen 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 nutzbarer 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 angemessenen ausgestatteter Spielplätze in unmittelbarer Nähe der Wohnhäuser unerlässlich ist.

Gemessen am Richtwert des Berliner Kinderspielplatzgesetzes ist Berlin nur knapp zur Hälfte mit nutzbaren Flächen auf öffentlichen Spielplätzen ausgestattet. Noch erheblich geringer ist der Versorgungsgrad in der Versorgungseinheit 3 mit nur 26,6 %.

In dieser Versorgungseinheit befinden sich insgesamt nur zwei öffentliche Spielplätze, die beide von ihrer Ausstattung her für mehrere Altersgruppen nutzbar sind. Der erste befindet sich auf dem Boxhagener Platz und verfügt über eine Nettospielfläche von 1457 m². Der zweite öffentliche Spielplatz mit 438 m² Nettospielfläche liegt auf dem Grundstück Wühlichstraße 4. 1997 wohnten in der Versorgungseinheit 3 7148 Einwohner. Der somit erforderlichen notwendigen Nettospielfläche von 7148 m² steht eine Nettospielfläche von 1895 m² gegenüber, was einem Versorgungsgrad von 26,6% bzw. einem Defizit von 73,4% entspricht.

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

Die Rechtsgrundlage für die Bemessung des Bedarfs an privaten Spielflächen ist in dem § 8 der Bauordnung für Berlin zu finden, in dem pro Wohneinheit mindestens 4 m² privater Spielfläche gefordert werden.

Die Bestandsanalyse privater Spielplätze in der Versorgungseinheit 3 ist dramatisch. Einem Bedarf von 21420 m² privater Spielfläche bei 5355 Wohneinheiten steht eine vorhandene Spielfläche von 576 m² auf insgesamt 14 privaten Spielplätzen gegenüber, was einem Defizit von 97,3 % entspricht.

Dies unterstreicht die Dringlichkeit der zusätzlichen Bereitstellung eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Grünberger Straße 43/45.

Diese Maßnahme ist außerdem erforderlich, um einer weiteren Bevölkerungsabwanderung vorzubeugen: Im Versorgungsbereich 3 ist die Gesamteinwohnerzahl zwischen 1989 und 1997 um 4142 Personen gesunken, was einer Bevölkerungsabnahme von rund 11 % entspricht. Ebenfalls gesunken ist der prozentuale Anteil der Kinder an der Gesamteinwohnerzahl. In der Versorgungseinheit 3 liegt der entsprechende Wert von 12,1 % bereits unterhalb des statistisch ausgewiesenen Berliner Durchschnitts von 18,7 %. Diese Abnahme zeigt, dass bei bestehenden Wohnalternativen die Lebenssituation im Kiez insbesondere für Familien mit Kindern als nicht akzeptabel empfunden wird und in der Konsequenz eine Abwanderung erfolgt.

Durch die Verbesserung der Versorgung der Anwohner mit Grün- und Spielflächen kann einer nachhaltigen Stadtentwicklung Vorschub geleistet werden, die den Innenstadtbereich als Wohnort aufwertet, was auch zu einer Abnahme der Verkehrsbelastung im Stadtgebiet beitragen kann.

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. Die einzige öffentliche siedlungsnahen Grünanlage im ehemaligen Bezirk Friedrichshain ist der Volkspark Friedrichshain mit einer Größe von 41 ha, der jedoch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-75 außerhalb des o.g. Einzugsbereiches liegt.

Öffentliche wohnungsnahen 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.

Für die Ausstattung mit öffentlichen Grünanlagen gelten Richtwerte von 7 m² öffentlichem siedlungsnahen Grün, sowie von 6 m² wohnungsnahem Grün je Einwohner.

Laut Arbeitsbericht der Bereichsentwicklungsplanung herrscht im Bezirk ein Defizit an siedlungsnahen Grünflächen von 44%. Das Defizit für wohnungsnahen Grünflächen beträgt 76%. Der Bereich

Warschauer Straße zählt zu den Gebieten mit der höchsten Dringlichkeitsstufe zur Verbesserung der Freiraumstruktur.

4.2.4 Private Belange

Der gesetzlichen Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach dem Baugesetzbuch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 2 BauGB) kann in diesem speziellen Fall nicht nachgekommen werden, da die Realisierung von Bauvorhaben auf dem privaten Grundstück Grünberger Straße 43/45 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“ sowie „öffentlicher Spielplatz“ weiter erhöhen. Für diesen Einzelfall gilt, dass die Wohnbedürfnisse vielmehr durch die Bereitstellung und Sicherung der das Wohnen stabilisierenden Erholungsflächen berücksichtigt werden: Die genannten Gründe stellen für die geplante Festsetzung Allgemeinbelange dar, die gewichtiger sind, als das unter Art. 14 GG stehende Eigentum.

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

Die Grundstücke im Sanierungsgebiet Warschauer Straße weisen fast alle ein sehr hohes Maß der baulichen Nutzung auf und stehen so für die Anlage von öffentlich nutzbaren Freiflächen nicht zur Verfügung. Lediglich in den besonders stark von Kriegszerstörungen betroffenen Bereichen sind größere, zusammenhängende Freiflächen entstanden, die Ansatzpunkte für einen Abbau der o.g. Defizite in der Freiraumversorgung bieten können.

Dies gilt im Versorgungsbereich 3/ Versorgungseinheit 3 insbesondere für die Grundstücke Grünberger Straße 39/41, 43/45 und 51/53. Alle eben genannten Grundstücke mit Ausnahme des Grundstücks Grünberger Straße 43/45 wurden nicht zu einem Bestandteil des Sanierungsgebietes Warschauer Straße erklärt, da sie nur eine straßenseitige Bebauung und in diesem Zusammenhang auch nur ein geringes bauliches Nutzungsmaß aufweisen: Das Grundstück Grünberger Straße 39/41 mit einer Größe von 2167 m² hat eine GRZ von 0,23 und eine GFZ von 1,41, das Grundstück Grünberger Straße 43/45 mit einer Größe von 2567 m² eine GRZ von 0,23 und eine GFZ von 1,16, das Grundstück Grünberger Straße 51/53 mit einer Größe von 1699 m² eine GRZ von 0,21 und eine GFZ von 1,25.

Für diese Grundstücke gilt, dass sie bis zu einem gewissen Grad auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaubar sind, was bei vorliegenden Bauvoranfragen bzw. Anträgen auf Baugenehmigung jeweils im konkreten Einzelfall zu beurteilen wäre. Für das Grundstück Grünberger Straße 43/45 wurde mit der Festlegung der Sanierungsziele eine weitere Bebauung ausgeschlossen, da das Grundstück zum Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebietes dem Land Berlin zugeordnet war und schon damals die Planung bestand, die auf dem Grundstück befindliche Freifläche als der Allgemeinheit zugängliche Grünfläche zu sichern. Da das Grundstück Ende 1997 restituiert wurde, beziehen sich die Planungen nunmehr auf ein privates Grundstück.

In Bezug auf die vorzusehende Größenordnung und den erforderlichen öffentlichen Charakter des Grundstückes aus betrachtet, kommen für die Umsetzung der Planungen o.g. Grundstücke, die nicht Bestandteil des Sanierungsgebiets Warschauer Straße geworden sind, ohnehin nicht in Betracht. Lediglich das Grundstück Grünberger Straße 43/45 ist in dieser Beziehung gut geeignet. Bebaute Grundstücke kommen wegen der hohen Kosten und der erforderlichen Abbrüche für die Anlage einer öffentlichen Parkanlage und eines öffentlichen Spielplatzes nicht in Betracht, zumal der Eingriff in die privaten Belange hierbei ungleich schwerer wäre als im Fall der Inanspruchnahme unbebauter privater Flächen, deren aktuelle Nutzung den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Sanierungszielen entspricht.

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

Für die Grundstücke 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 Wohnungsbaupo-

tentialen in Berlin - Friedrichshain erteilt, welche auch die Nachbargrundstücke Libauer Str. 13 und 21 sowie die Grundstücke Warschauer Str. 59 und 63 als Wohnungsbaupotential benennen.

Unbebaute bzw. in Bezug auf die zugrunde liegenden erforderlichen Kriterien geeignete kommunale Grundstücke stehen in der o.g. Versorgungseinheit für die Anlage einer öffentlichen Parkanlage sowie eines öffentlichen Spielplatzes nicht zur Verfügung.

Aus den genannten Gründen wird in der Abwägung hinsichtlich der Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage sowie eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Grünberger Straße 43/45 dem Wohl der Allgemeinheit der Vorrang vor den privaten Belangen des betroffenen Grundstückseigentümers gegeben.

Durch die Abwendungsvereinbarung vom 28.05.98 zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Land Berlin, vertreten durch das BA Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Wohnraumversorgung und Stadterneuerung, Sanierungsverwaltungsstelle verpflichtet sich das Land Berlin zum Ankauf des ca. 1550 m² großen hinteren Grundstücksteils zum Verkehrswert (Baulandpreis), so dass sich der Eingriff in die privaten Belange in diesem Einzelfall auf den Ausschluss baulicher Verdichtung in diesem Grundstücksteil bezieht, auf den der Grundstückseigentümer jedoch durch Vertragsabschluß (Verkauf) verzichtet.

Das Land Berlin stellt des Weiteren die sanierungsrechtliche Genehmigung zum Zwecke einer betrieblich erforderlichen Erweiterung der Poliklinik durch Ausbau des Dachgeschosses in Aussicht, so dass eine bauliche Verdichtung in eingeschränktem Umfang gewährleistet ist, die den Bedürfnissen des Grundstückseigentümers entspricht. Die in dieser Vereinbarung ebenfalls in Aussicht gestellte sanierungsrechtliche Genehmigung für die Verlegung der zur Zeit mittig gelegenen Durchfahrt an die westliche Grundstücksgrenze hat der Grundstückseigentümer in seinem Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung der Poliklinik einschließlich des Ausbaus der Dachräume nicht mehr beantragt. Diese Verlegung stünde auch nicht im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans (Gewährleistung des öffentlichen Charakters der Grünfläche durch Geh- und Fahrrecht über die Grundstücksmitte). Die sanierungsrechtliche Genehmigung zum vorliegenden Bauantrag wurde mit Datum vom 16.11.2000, die Baugenehmigung Nr. 456/2000 mit Datum vom 08.12.2000 erteilt.

4.2.5. Öffentliche Belange

Aufgrund der bereits beschriebenen katastrophalen Zustände bzgl. der Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen und öffentlichen Parkanlagen sollten alle hierfür in Frage kommenden Flächen planungsrechtlich gesichert werden. Bestehende Lebensräume für Pflanzen und Tiere sollten möglichst erhalten bleiben.

Die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte wirkt sich langfristig 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 langfristig 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 auf der Grundlage von § 1a des 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 Grünflächen gesichert werden. Dennoch wird durch die Tiefenenttrümmerung, die für die Herstellung der öffentlichen Nutzbarkeit der Grünfläche mit den genannten Zweckbestimmungen erforderliche ist, der Baumbestand auf dem Grundstück, der z.T. der Baumschutzverordnung unterliegt, teilweise betroffen und muss ersetzt werden.

Es wird jedoch bei der Planung versucht, den temporären Gehölzverlust möglichst gering zu halten.

2.0.0 Bodenrechtliche Auswirkungen

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein Grundstück im unbeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan soll die zulässige Art der Nutzung sowie die Freihaltung des Grundstücks 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 Sicherung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung sowie zur Sicherung der Versorgung mit öffentlichen Parkanlagen sowie öffentlichen Spielplätzen geleistet.

IV Verfahren I

1.0.0 Information über die Aufstellungsabsicht

Mit Schreiben vom 28.11.1997 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- 75 aufzustellen.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie erklärte mit dem Antwortschreiben vom 22.12.97, dass dagegen keine Bedenken bestehen. Die Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen machte in ihrem Schreiben vom 09.12.97 Bedenken geltend, die durch Vorbereitung eines Änderungsbeschlusses ausgeräumt werden konnten, was mit dem Schreiben vom 09.04.98 bestätigt wurde. Gleichzeitig wurde nochmals erklärt, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 4 a AGBauGB durchgeführt wird, da es mit der Einbeziehung der Grünberger Straße, die in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region Berlin als örtliche Straßenverbindung - Stufe III - ausgewiesen ist, gem. Absatz 1 Nr. 2 Belange von gesamtstädtischer Bedeutung berührt.

In Aktualisierung der bisherigen Einstufung teilte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung – Abt. I D in ihrem Schreiben vom 08.11.2000 mit, dass das Bebauungsplanverfahren nach § 7 AG-BauGB durchgeführt wird, da es mit der Einbeziehung der Grünberger Straße, die in der Verkehrsentwicklungsplanung für die Region als örtliche Straßenverbindung ausgewiesen ist, gem. Abs. 1 Nr. 2 dringende Gesamtinteressen Berlins berührt und eine mögliche Beeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann.

1.1.0 Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt hat in seiner 93. ordentlichen Sitzung am 09.12.1997 mit der Beschlussnummer 513/97 die Aufstellung des Bebauungsplanes V- 75 für das Grundstück Grünberger Straße 43/45 im Bezirk Friedrichshain beschlossen.

1.2.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 1529/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über die Einleitung des Verfahrens informiert.

1.3.0 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Beschluss des Bezirksamtes Friedrichshain zur Aufstellung des Bebauungsplanes V- 75 wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 6 vom 30.01.98 auf S. 345 bekannt gegeben.

2.0.0 Änderungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt hat in seiner 114. ordentlichen Sitzung am 26.05.1998 mit der Beschlussvorlage 642/98 die Änderung des Bebauungsplanes V-75 beschlossen.

2.1.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain wurde mit der Drucksache Nr. 1860/III (Vorlage zur Kenntnisnahme) über den Änderungsbeschluss informiert.

3.0.0 Veröffentlichung in der Tagespresse

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

3.1.0 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1

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. Auch von den Möglichkeiten, Anregungen auf den vor Ort ausliegenden Formblättern niederzuschreiben, bzw. brieflich Stellung zu nehmen, wurde kein Gebrauch gemacht.

In der Versammlung für den Block 014, die die Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Mieterberatung gGmbH (ASUM) am 08. Juni 1999 durchgeführt hat, wurde auf die parallel laufende frühzeitige Bürgerbeteiligung hingewiesen und die Planung der in diesem Rahmen vorgestellten Grünfläche Grünberger Straße 43/45 mit den sieben zu dieser Veranstaltung erschienen Anwohnern diskutiert.

Übereinstimmend wurden die bereits vorhandenen Qualitäten der Grünfläche hervorgehoben (Grüne Oase, Ruhe, Abgeschiedenheit, schöner Baumbestand). Die Fläche wird von vielen Anwohnern genutzt, da vergleichbare Flächen mit diesen Qualitäten in der Nähe nicht vorhanden sind. Die Anwohner wollen sich für den Erhalt der jetzigen Qualitäten der Fläche einsetzen.

Aus Sicht der Bewohner sollte es Ziel der Neugestaltung der Grünfläche sein, den vorhandenen Charakter der Fläche als Ort der ruhigen Erholung zu erhalten, so wenig Änderungen wie möglich vorzunehmen, die Aufenthaltsqualitäten zu verbessern (Reparatur, Anordnung der Bänke), keine Spielmöglichkeiten für größere Kinder zu schaffen, die nicht mit dem Charakter der Fläche vereinbar sind, evtl. eine kleinere Sandspielfläche für jüngere Kinder zu schaffen.

Zu der vorliegenden Planung des Grünflächenamtes wurde von den Bewohnern wie folgt Stellung genommen:

Die Größenordnung des geplanten Sandspielbereichs als auch des Spielbereichs insgesamt wird abgelehnt. Durch Spielgeräte wie Streetballkorb und Kletterspinne würden Attraktionen geschaffen, die in dem engen Blockinnenbereich zu einer zu starken Verlärmung führen könnten, die Konflikte mit den Anwohnern verursachen und einer ruhigen Erholung abträglich sind. In diesem Zusammenhang werden die vorgesehene Kletterspinne sowie der Streetballkorb abgelehnt.

Die Frage der Zugänglichkeit der Fläche wurde kontrovers diskutiert. Der beschränkte Zugang durch das Tor des Ärztehauses wird zum einen positiv im Sinne der sozialen Kontrolle und ein dadurch bewirktes erhöhtes subjektives Sicherheitsempfinden bewertet. Eine weitere Öffnung der Fläche wird von einigen Bewohnern abgelehnt. Zum anderen werden weitere Zugangsmöglichkeiten von anderen Grundstücken des Blockinnenbereichs gewünscht.

Die Sicherung eines öffentlichen Spielplatzes auf dem Grundstück Grünberger Straße 43/45 wird somit nicht abgelehnt, allerdings bestehen Bedenken, den Spielplatz als Spielanlage für ältere Kinder auszustatten, da die Beeinträchtigung der Wohnruhe befürchtet wird. Generell ist hierzu zu sagen, dass bei dem vorrangigen Ziel, Wohnraumerhaltung und Schaffung von notwendigen Grün- und Freiflächen miteinander abzustimmen, die Nähe von Spielflächen mit der natürlichen Lärmerzeugung durch Kinder zur Wohnnutzung unvermeidlich ist. Den Belangen der Kinder ist dabei aufgrund der hohen Grünflächen- und Spielplatzdefizite besonderes Gewicht beizumessen. Ihre Belange genießen besondere Bedeutung gegenüber den Interessen anderer, z.B. älterer Bürger oder

kinderloser Mieter. So müssen gewisse Beeinträchtigungen der Ruhe durch spielende Kinder auf Spielplätzen hingenommen werden.

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

Die Festsetzung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ trifft auch keine Festlegungen hinsichtlich der Ausgestaltung des Spielplatzes, über die erst im Rahmen der Durchführung der konkreten Baumaßnahme entschieden wird.

Dennoch ist es im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens möglich, im Vorfeld durch die Wahl des für den öffentlichen Spielplatz vorgesehenen Standortes eventuelle Beeinträchtigungen der Wohnruhe zu minimieren. In diesem Zusammenhang ist die Abrückung der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ von der nächsten gegenüberliegenden Wohnbebauung Boxhagener Str. 19-20 von 7 auf 15 m vorzusehen.

Die Planänderung wird Bestandteil des Beschlusses zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

4.0.0 Durchführungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 181. ordentlichen Sitzung am 02. November 1999 mit der Beschlussnr. 980/99 beschlossen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

4.1.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit Drucksache 2/IV über den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange informiert.

4.1.1 Durchführung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

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 24 TÖB geantwortet.

Die Rückäußerungen führten zu einer Änderung der Planung (vgl. Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Anlage 1 zum Offenlegungsbeschluss).

Auf der Grundlage des vorliegenden Bodengutachtens und in Übereinstimmung mit dem bezirklichen Umweltamt wird die für die Tiefenenttrümmerung vorgesehene Fläche auf die mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“ festzusetzende Fläche begrenzt. Diese Fläche entspricht im wesentlichen der jetzigen Rasenfläche. Die auf dem Grundstück vorhandenen ca. 25 der BaumSchVo unterliegenden Bäume können so voraussichtlich bis auf zwei als Lebensraum für viele Vogelarten sowie als Sichtschutz zu der angrenzenden Wohnbebauung erhalten werden, was auch den im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geäußerten Wünschen der Bürger entspricht. Die minimale Entfernung des Spielplatzes zur angrenzenden Wohnbebauung Boxhagener Str. 19 - 20 beträgt weiterhin mindestens 15 m (vgl. Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, IV 3.1.0).

Der für die Nutzung als öffentliche Grünfläche vorgesehene hintere Grundstücksteil beschränkt sich nunmehr auf ca. 1550 m² und entspricht damit dem am 28.05.98 geschlossenen Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und dem Land Berlin, vertreten durch das BA Friedrichshain von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen, Amt für Wohnraumversorgung und Stadterneuerung, Sanierungsverwaltungsstelle.

Die Planänderung wird Bestandteil des Beschlusses zur Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, des Weiteren folgende Änderungen gemäß Planungsstand:

- Änderung des Zuschnitts der Fläche A, innerhalb derer ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Bezirksamtes Friedrichshain von Berlin mit seinen zuständigen Fachabteilungen zu begründen ist;
- Festsetzung des straßenseitigen Grundstücksteils als Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Ärztehaus mit ergänzenden Nutzungen.

Die Grundzüge der Planung werden durch o.g. Änderungen nicht berührt: Die Größenordnung des geplanten öffentlichen Spielplatzes bleibt im wesentlichen erhalten (Verlust von 44 m² Nettospielfläche). Der Verlust von 146 m² öffentlicher Parkanlage wird dadurch ausgeglichen, dass der Baumbestand nunmehr im wesentlichen erhalten werden kann.

Die Sicherung des Standortes des Ärztehauses war bereits Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan (Stand der Trägerbeteiligung), lediglich die Gebietsausweisung wurde von WA (Allgemeines Wohngebiet) in Fläche mit besonderem Nutzungszweck - Ärztehaus mit ergänzenden Nutzungen - geändert.

5.0.0 Offenlegungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain hat in seiner 217. ordentlichen Sitzung am 12. September 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes V- 75 mit Begründung und der Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gebilligt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 1115/00).

5.1.0 Vorlage zur Kenntnisnahme für die BVV

Die Bezirksverordnetenversammlung wurde mit der Drucksache 1086/IV über den Offenlegungsbeschluss informiert.

5.2.0 Bekanntmachung im Amtsblatt für Berlin

Der Offenlegungsbeschluss des Bebauungsplanes V- 75 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt für Berlin Nr. 52 vom 03.11.00 auf Seite 4238 bekannt gegeben.

5.2.1 Veröffentlichung in der Tagespresse

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

- „Berliner Zeitung“
- „Der Tagesspiegel“

veröffentlicht.

5.3.0 öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

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.

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 stan-

den für Auskünfte zur Verfügung. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit, nach telefonischer Vereinbarung auch außerhalb dieser Zeiten Auskünfte zu erhalten.

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

Die Möglichkeit, sich am Bebauungsplanverfahren im Rahmen der öffentlichen Auslegung durch Äußerungen von Anregungen zu beteiligen, wurde von zwei Vertretern des Berliner Gesundheitszentrum GmbH genutzt. Die Äußerungen liegen in schriftlicher Form vor.

Anregung vom 08.12.2000: In den Erläuterungen zum Planentwurf wird ausgeführt, dass der Eingang für die Patienten der Poliklinik „Frederic-Joliot Curie“ nicht verlegt wird. Das ist nicht richtig. Die Durchfahrt bleibt erhalten, der Patienteneingang wird, wie zur Baugenehmigung eingereicht, aus der Durchfahrt in die Straßenfront Grünberger Straße verlegt.

Abwägung: Die Textpassage wurde überarbeitet.

Ursprüngliche Fassung (S.16) : Das Land Berlin stellt des Weiteren die sanierungsrechtliche Genehmigung zum Zwecke einer betrieblich erforderlichen Erweiterung der Poliklinik durch Ausbau des Dachgeschosses in Aussicht, so dass eine bauliche Verdichtung in eingeschränktem Umfang gewährleistet ist, der den Bedürfnissen des Grundstückseigentümers entspricht. Die in dieser Vereinbarung ebenfalls in Aussicht gestellte sanierungsrechtliche Genehmigung für die Verlegung des Hauseingangs will der Grundstückseigentümer ausweislich der Aktenlage nicht mehr beantragen. Sie stünde auch nicht im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans (Gewährleistung des öffentlichen Charakters der Grünfläche durch Geh- und Fahrrecht über die Grundstücksmitte).

Aktuelle Fassung (S.16): Das Land Berlin stellt des Weiteren die sanierungsrechtliche Genehmigung zum Zwecke einer betrieblich erforderlichen Erweiterung der Poliklinik durch Ausbau des Dachgeschosses in Aussicht, so dass eine bauliche Verdichtung in eingeschränktem Umfang gewährleistet ist, der den Bedürfnissen des Grundstückseigentümers entspricht. Die in dieser Vereinbarung ebenfalls in Aussicht gestellte sanierungsrechtliche Genehmigung für die Verlegung der zur Zeit mittig gelegenen Durchfahrt an die westliche Grundstücksgrenze hat der Grundstückseigentümer in seinem Bauantrag zum Umbau und zur Sanierung der Poliklinik einschließlich des Ausbaus der Dachräume nicht mehr beantragt. Sie stünde auch nicht im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplans (Gewährleistung des öffentlichen Charakters der Grünfläche durch Geh- und Fahrrecht über die Grundstücksmitte). Die sanierungsrechtliche Genehmigung zum vorliegenden Bauantrag wurde mit Datum vom 16.11.2000, die Baugenehmigung Nr. 456/2000 mit Datum vom 08.12.2000 erteilt.

Die Äußerung führte nicht zu einer Änderung der geplanten Festsetzungen (vgl. Auswertung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

6.0.0 Festsetzungsbeschluss des Bezirksamtes

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 20. November 2001 mit der Beschlussvorlage 204/2001 das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie den Bebauungsplan V-75 vom 12. September 2000 einschließlich seiner Begründung und der Interessenabwägung und den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplans V-75 beschlossen.

6.1.0 Festsetzungsbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat mit der Drucksache 11/II am 12. Dezember 2001 das Ergebnis der Interessenabwägung nach erfolgter öffentlicher Auslegung

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie den Entwurf der Rechtsverordnung und die Festsetzung des Bebauungsplanes V-75 einschließlich seiner Planbegründung beschlossen.

6.2.0 Anzeige bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemäß § 6 Abs. 4 AGBauGB

Mit Schreiben vom 11.02.2002 wurde der Bebauungsplan zur Rechtsprüfung angezeigt.

Mit Schreiben vom 23. 04.2002 erklärte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, dass der Bebauungsplan nicht zu beanstanden ist und nach redaktioneller Überarbeitung gemäß § 6 Abs. 5 AGBauGB durch das Bezirksamt als Rechtsverordnung festgesetzt werden kann.

Folgende redaktionelle Änderungen erforderten die Anfertigung des Deckblatts vom 29. April 2002:

1. Der zweite Satz der textlichen Festsetzung 1 ist zu streichen, da es nicht Aufgabe eines Bebauungsplanes ist, Aussagen darüber zu treffen, welche Festsetzungen nicht aufgenommen werden. Es entfällt somit der Satz „Eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt nicht“.
2. Der Text der textlichen Festsetzung 2 ist wie folgt zu ändern: „.....ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der zuständigen Rechtsträger der öffentlichen Grünfläche...“ Diese Formulierung ersetzt: „zugunsten des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin mit seinen zuständigen Fachabteilungen“.
3. Im Titel ist die Bezeichnung des Bezirks zu aktualisieren. Sie wird zu Friedrichshain- Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain ergänzt.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde entsprechend überarbeitet.

7.0.0 Beschluss zum Erlass der Rechtsverordnung

Das Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg hat in seiner Sitzung am 14. Mai 2002 mit der Beschlussvorlage 56/02 beschlossen, den Bebauungsplan V-75 vom 12. September 2001 mit Deckblatt vom 29.04.2002 als Rechtsverordnung zu erlassen.

Die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain- Kreuzberg hat den Beschluss mit der Drucksache Nr. 155/II am 29.05.2002 in den Planungsausschuss überwiesen und am 26.06.2002 zur Kenntnis genommen.

8.0.0 Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin

Die Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans V-75 im Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg, Ortsteil Friedrichshain erfolgte im GVBl Nr. 19 vom 13. Juni 2002 auf der Seite 154.

V Haushaltsmäßige Auswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans V-75 liegt im Sanierungsgebiet Warschauer Straße und entspricht den Zielen der Sanierung.

Für den Erwerb von Grundstücken in den Sanierungsgebieten sind ausreichende Haushaltsmittel von der Landesbank Berlin- Grundstücksentwicklungsgesellschaft- (LBB- GEG) vorhanden. Diese Mittel werden im Haushaltsplan unter dem Kapitel 1290, Titel 89331 geführt. Mit Datum vom 11.04.01 wurde der Grunderwerb durch notariell beglaubigten Kaufvertrag vorgenommen.

Für die Einräumung des Geh- und Fahrrechts entstehen keine Kosten, da die kostenlose Einräumung der Rechte und deren Eintragung im Baulastenverzeichnis durch öffentlich- rechtlichen Vertrag festgelegt ist.

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 4610, Titel 89331 zu begleichen.

Für die Tiefenenttrümmerung sind voraussichtlich 312256 DM, für den Neuanlage der Parkanlage 134100 DM und für die Herstellung des öffentlichen Spielplatzes 164000 DM, insgesamt also ca. 610000 DM erforderlich.

Die Durchführung der Maßnahme liegt für das Programmjahr 2001 als Projektvorschlag zum EFRE- Förderprogramm 2001 bis 2006, „Städtische und lokale Infrastruktur“ mit 488000 DM Förderung (Förderanteil 80%) vor. Es verbleiben 122000 DM Eigenfinanzierung aus den Mitteln der Städtebauförderung, die in Kapitel 4610, Titel 89331, Unterkonto 114 eingestellt sind.

Der Beginn der o.g. Maßnahmen ist unter der Voraussetzung der vorzeitigen Besitzeinweisung durch die LBB-GEG für den Herbst 2001/ Frühjahr 2002 vorgesehen.

VI Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141/ 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950/ 2001)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. 578)

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)

Aufgestellt

Berlin, den 03.07.2002

Bezirksamt Friedrichshain- Kreuzberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung und Bauen