

**Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan XVIII-65**

für die Grundstücke

**Mahlerstraße 26/32, 25/27A und 31 sowie einen Abschnitt der Mahlerstraße zwischen Meyerbeerstraße und Gounodstraße
im Bezirk Pankow, Ortsteil Weißensee**



Übersichtskarte mit Geltungsbereich XVIII-65

Die Begründung hat mit dem Entwurf des Bebauungsplans XVIII-65 vom 8. November 2005 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs in der Zeit vom 5. Dezember 2005 bis einschließlich 6. Januar 2006 öffentlich ausgelegen.
Berlin, den 9. Januar 2006

**Bezirksamt Pankow von Berlin,
Abteilung Stadtentwicklung, Amt für Planen und Genehmigen**

gez. Liepold
Amtsleiter

Inhaltsverzeichnis

	Seite
I. Planungsgegenstand.....	5
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	5
2. Plangebiet	6
2.1. Geltungsbereich	6
2.2. Bestand	6
2.3. Eigentumsverhältnisse	7
3. Planerische Ausgangssituation.....	7
3.1. Flächennutzungsplan Berlin (FNP)	7
3.2. Landschaftsschutzprogramm (LaPro)	7
3.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	8
3.4. Stadtentwicklungspläne (StEP)	8
3.4.1. StEP Wohnen.....	8
3.4.2. StEP 2 Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen.....	8
3.5. Sanierungsziele Sanierungsgebiet Weißensee-„Komponistenviertel“	9
3.6. Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)	9
3.7. Spielplatzentwicklungsplan	9
3.8. Altlasten	10
II. Planinhalt	10
1. Entwicklung der Planungsüberlegung.....	10
2. Intention der Planung	11
3. Wesentlicher Planinhalt.....	11
3.1. Begründung einzelner Festsetzungen	11
3.1.1. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“	11
3.1.2. Öffentliche Verkehrsflächen	12
4. Abwägung	14
4.1. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.....	14
4.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung	14
4.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung.....	15
4.4. Belange des Umwelt- und Naturschutzes	15
4.5. Private Belange.....	15
4.6. Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen.....	16
4.6.1. Flächennutzungsplan Berlin (FNP)	16
4.6.2. Landschaftsschutzprogramm (LaPro)	17
4.6.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)	17
4.6.4. Stadtentwicklungspläne	17
4.6.5. Sanierungsziele.....	18
4.6.6. Spielplatzentwicklungsplan	18
III. Auswirkungen des Bebauungsplans	18
1. Auswirkungen auf die Umwelt.....	18
2. Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt und den Haushalt des Landes Berlin	19
IV. Verfahren	19
1. Mitteilung der Planungsabsicht.....	19
2. Aufstellungsbeschluss.....	20
3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung	20
4. Erweiterung des Geltungsbereichs.....	20
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	21

5.1.	Geäußerte Hinweise und Anregungen.....	21
5.1.1.	Amt für Umwelt und Natur.....	21
5.1.2.	Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz Pankow (BWAD)	21
5.1.3.	Industrie- und Handelskammer zu Berlin	21
5.2.	Ergebnis	21
6.	Öffentliche Auslegung	22
6.1.	Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung.....	22
6.2.	Mündliche und schriftliche Äußerungen	22
6.3.	Abwägung der öffentlichen Auslegung.....	22
7.	Beschluss über den Bebauungsplan	23
V.	Rechtsgrundlagen.....	23

Hinweis

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XVIII-65 wurde gemäß den Überleitungsvorschriften des § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuchs zu Ende geführt.



Luftbild des Plangebiets 1999

I. Planungsgegenstand

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 befindet sich im Sanierungsgebiet Weißenensee- Komponistenviertel.

Das städtebauliche Erneuerungs- und Handlungskonzept (Rahmenplan) ist im Rahmen der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 beschlossen und mit Bezirksamtsbeschluss vom 14. Juni 2003 fortgeschrieben worden. Hier sind aufgrund der Bauaktivitäten und der daraus abgeleiteten Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2010 südlich der Berliner Allee erhebliche Einwohnerzuwachsraten prognostiziert. Dadurch wird sich das bereits bestehende Versorgungsdefizit von öffentlichen Kinder-

spielplätzen (Flächenunterversorgung von 53 % bezogen auf den südlichen Einzugsbereich des Sanierungsgebiets Weißensee-Komponistenviertel) erhöhen und der abzudeckende Bedarf an Spielplätzen zunehmen. Ferner besteht in der Versorgung mit Grün- und Freiflächen (wohnungsnahes Grün bezogen auf den Rahmenplan) eine Unterversorgung von 80 %.

Im Rahmenplan sind die geplanten öffentlichen Grünflächen und Spielplätze dargestellt. Eine zentrale Rolle bei der Bedarfsdeckung von Spielplätzen und wohnungsnahen Grünflächen hat dabei das Plangebiet des Bebauungsplans XVIII-65. Um innerhalb des Sanierungsgebiets einen größeren Spielplatz sowie Freiflächen errichten zu können, werden bislang unbebaute bzw. untergenutzte Grundstücke beiderseits der Mahlerstraße als öffentliche Spielplätze in Anspruch genommen. Der zwischen den Spielplätzen befindliche Abschnitt der Mahlerstraße ist für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt worden. Die ursprünglich angedachte Möglichkeit des Radverkehrs wurde verworfen.

Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens war erforderlich, da sich die Grundstücke teilweise in privatem Eigentum befinden.

Anlass für die Planaufstellung war die Miteinbeziehung der Mahlerstraße zwischen Meyerbeerstraße und Gounodstraße in die Gestaltung der Grundstücke Mahlerstraße 27, 27A, 31 und 28, 30, 32 als Spielplätze. Hierfür wurden Mittel für das Jahr 2000 nach den Richtlinien für die Gewährung von Zuwendungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum zur Nutzung regenerativer Energiequellen sowie zur Qualifizierung und Beschäftigung (ModInstRL 99 - stadtweit) beantragt und in Anspruch genommen. Bedingung der Bewilligung der Gelder war die Sicherung der Sanierungsziele durch einen Bebauungsplan.

2. Plangebiet

2.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 umfasst die Grundstücke Mahlerstraße 26/32, 25/27, 27A und 31 sowie einen Abschnitt der Mahlerstraße zwischen Meyerbeerstraße und Gounodstraße. Er hat eine Größe von 0,5 ha.

2.2. Bestand

Der Bereich, in dem sich das Plangebiet befindet, ist geprägt durch gründerzeitliche, vorstädtische Blockrandbebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden in geschlossener Bauweise. Das Erdgeschoss ist oft gewerblich mit Geschäften, Gaststätten und Büros genutzt. Im Blockinnenbereich werden vorhandene ein- und zweigeschossige Remisen, Quergebäude und Schuppen teilweise gewerblich genutzt. Das ehemals von Vorgärten und Baumreihen geprägte Straßenbild ist heute nur noch teilweise erhalten.

Auf den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Blockrandbebauung unterbrochen. Die Gebäude im Blockinnenbereich auf den Grundstücken Mahlerstraße 27A und 31 wurden bis Mitte 2002 für eine Autowerkstatt genutzt. Auf den Grundstücken Mahlerstraße 28/32 sind einige größere Bäume vorhanden. Die Flächen sind derzeit brachliegend und ungenutzt mit Ausnahme der Grundstücke Mahlerstraße 28/32. Hier wurde im August 2004 der Spielplatz der Fachabteilung übergeben und in Betrieb genommen.

Die Erschließungsstraßen südlich der Berliner Allee sind als engmaschiges, reines Rasternetz konzipiert, das kurze Wege, Ausweichmöglichkeiten bei Stauungen an Knotenpunkten, eine ausgeglichene Verkehrsverteilung und gute Orientierungsmöglichkeiten in dem Gebiet ermöglicht. Der Nachteil ist eine unkontrollierte Verteilung, auch von gebietsfremden Kraftfahrzeugen, zahlreiche Knotenpunkte und Unfallgefahren ohne gesicherte Verkehrsregelung und mögliche Beeinträchtigung der Sicherheit von Fußgängern wegen zahlreicher Überschneidungen zwischen Fahrbahnen und Wegen sowie die Gefährdung spielender Kinder. Die Umgestaltung des kompletten Straßenraums Mahlerstraße zwischen der Meyerbeerstraße und der Gounodstraße wurde im IV. Quartal 2005 abgeschlossen. Der Straßenabschnitt zwischen den Grundstücken Mahlerstraße 28 bis 34 und Mahlerstraße 27 bis 33 konnte niveaugleich und behindertengerecht als beispielbarer Straßenraum umgebaut werden. Die Grundstücke im Geltungsbereich sind derzeit durch die Mahlerstraße einschließlich der in der Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die im Bebauungsplan als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zu sichernden Flächen befinden sich teilweise in Privateigentum. Es handelt sich im einzelnen um das Grundstück Mahlerstraße 27A, 31; das Grundstück Mahlerstraße 30 gehört einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, mit der das Land Berlin einen Pachtvertrag abgeschlossen hat. Ein späterer Erwerb der Fläche ist beabsichtigt. Die Grundstücke Mahlerstraße 25, 27, 28 und 32 befinden sich im Fachvermögen des Amtes für Umwelt und Natur. Das Grundstück Mahlerstraße 26 hat der treuhänderische Sanierungsträger LBB – GEG im Auftrag des Landes Berlin bereits erworben. Die Verkehrsflächen der Mahlerstraße befinden sich im Eigentum des Landes Berlin.

3. Planerische Ausgangssituation

Bei dem Plangebiet handelt es sich um unbeplanten Innenbereich. Es lässt sich auf Grund der vorhandenen Nutzungsarten (Wohnnutzung und gewerbliche Nutzung) nicht eindeutig einem Baugebiet gem. §§ 2 bis 11 BauNVO zuordnen. Demzufolge regelt hier § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben.

3.1. Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Im Flächennutzungsplan Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004 (ABl. S. 95), zuletzt geändert am 14. April 2005 (ABl. S. 1595) ist das Bebauungsplangebiet als Wohnbaufläche W 2 dargestellt.

3.2. Landschaftsschutzprogramm (LaPro)

Im Bebauungsplan sind die Ziele des Landschaftsschutzprogramms einschließlich Artenschutzprogramm für Berlin, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. S. 3968) berücksichtigt. Das sind die folgenden zusammengefassten inhaltlichen Belange:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 wird als innerstädtisches Wohnquartier mit der höchsten Dringlichkeitsstufe I dargestellt.

Die Quartiere des Typs I mit ihrer aus der Gründerzeit stammenden Blockbebauung sind am schlechtesten mit Freiflächen versorgt. Es besteht ein sehr hoher Bedarf an wohnungsnahen Grünanlagen.

Noch vorhandene Freiflächen, die von ihrer Lage und Größe dazu geeignet sind, Defizite an innerstädtischem Grün abzubauen, sollten soweit möglich mit zur Wohnumfeldverbesserung oder Schaffung neuer Grünanlagen herangezogen werden.

In den stark verdichteten Quartieren kann durch die Inanspruchnahme von Baulücken, Hinterhöfen und Stadtbrachen die Verbesserung des Wohnumfelds erreicht werden. Ebenso ist der Straßenraum verstärkt als Erholungs- und Aufenthaltsbereich zu erschließen, da in den dicht bebauten Stadtquartieren auch bei Ausschöpfung aller Möglichkeiten keine ausreichenden Freiflächen zur Verfügung stehen werden.

3.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den ehemaligen Bezirk Weißensee –südlicher Mittelbereich, Beschluss Nr. 328/95 vom 12.09.1995 des ehemaligen Bezirksamts Weißensee, wurde in der Sitzung am 27.09.1995 als Drucksache Nr. 38-1509 von der Bezirksverordnetenversammlung Weißensee zur Kenntnis genommen.

Hier sind die Grundstücke Mahlerstraße 30/32 und die gegenüberliegenden Grundstücke Nr. 27, 27A und 31 als neu anzulegende Spielplätze dargestellt.

3.4. Stadtentwicklungspläne (StEP)

Im folgenden werden nur die Stadtentwicklungspläne beschrieben, die für den Geltungsbereich Aussagen treffen.

3.4.1. StEP Wohnen

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen, gemäß Senatsbeschluss vom 10. August 1999, stellt den Bereich als Gebiet „prioritärer Raum“ der intensiven Stadterneuerung dar, entsprechend der 9. bis 11. Rechtsverordnung über die Festlegung von Sanierungsgebieten. Damit wird ein Orientierungsrahmen sowohl für private Investitionen als auch für öffentliche Vorhaben im Wohnungsbau gesetzt, der maßgeblich zu Verbesserungen im Wohnungsbestand führt.

3.4.2. StEP 2 Öffentliche Einrichtungen/Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen

Rahmenbedingungen legt auch der Stadtentwicklungsplan Teil 2 Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Fassung vom 20.06.1995 (StEP) als gesamtstädtische Planungsgrundlage dar. Der StEP 2 basiert auf Ausgangsdaten und Richtwerten von 1992 und 1993. Daher werden zurzeit diese Daten und die Planungsgrundlagen überprüft.

3.5. Sanierungsziele (Sanierungsgebiet Weißensee-„Komponistenviertel“)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 liegt gem. § 142 BauGB im Sanierungsgebiet Weißensee-„Komponistenviertel“, das mit Abgeordnetenhausbeschluss vom 18.11.1994 in der 10. Rechtsverordnung (GVBl. Nr. 64 S. 472 vom 3.12.1994) förmlich festgesetzt wurde.

Der Bereich um die Mahlerstraße, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, wurde in den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB als Bereich mit hohem städtebaulichen Erneuerungsbedarf eingestuft. Die Wohnqualität ist durch ungenügende Ausstattung des Wohnumfelds mit unzureichenden Wohnfolgeeinrichtungen gemindert, insbesondere liegt eine erhebliche Unterversorgung mit Spiel- und Freiflächen vor (s. auch Punkt II.1.).

3.6. Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII - 65 befindet sich innerhalb des Erhaltungsgebiets der am 17. November 1996 in Kraft getretenen Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „Weißensee Süd“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (GVBl. S. 492). Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets mit dessen historischem Straßen- und Ortsbild sowie seiner Nutzungsstruktur. Diesem Ziel trägt der Bebauungsplan insofern Rechnung, als er die Straße weiterhin als öffentliche Straße belässt, jedoch soll der Kfz-Verkehr ausgeschlossen werden.

3.7. Spielplatzentwicklungsplan

Nach der Fusion der ehem. Bezirke Prenzlauer Berg, Pankow und Weißensee wurde die Erstellung eines gemeinsamen Spielplatzentwicklungsplans für den neuen Großbezirk erforderlich. Hier wurden Konzeptionen entwickelt, um den Fehlbedarf an Spielplätzen festzustellen, die Versorgungssituation nach Dringlichkeiten zu bewerten und dann stufenweise die Neuanlage fehlender Spielplätze vorzubereiten. Der mit Bezirksamtsbeschluss vom 13. Januar 2004 (BA-Nr.: V-0345/2003, BVV Drs.-Nr.: V-0345/03) beschlossene 1. Teil des Spielplatzentwicklungsplans stellt neben der qualitativen und quantitativen Versorgung des Bezirks mit öffentlichen Spielplätzen, die allgemeinen Ziele dar. Die Ziele sind:

- Verbesserung der Versorgungslage durch Umgestaltung, Erweiterung vorhandener und bei Bedarf Entwicklung neuer Spielanlagen;
- Vernetzung vorhandener Spielanlagen;
- Abbau von Defiziten durch Standortplanung;
- Planungsrechtliche Sicherung vorhandener Anlagen;
- Ersatz von wegfallenden Anlagen;
- Aufwertung von problematischen Bereichen durch alternative Gestaltungsmaßnahmen wie z.B. Doppelnutzungen von Schulhöfen und Entwicklung von Flächen mit Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 liegt innerhalb der Versorgungseinheit 11A, die den südlichen Bereich des Sanierungsgebiets Weißensee-Komponistenviertel (südlich der Berliner Allee) und des südlich angrenzenden Wohnbereichs bis zum jüdischen Friedhof umfasst. Hier wurde ein Defizit von 3.662m² (49,7%) festgestellt, welches sich nach aktueller Fertigstellung des 3. Bauabschnittes bei Anrechnung des beispielbaren Straßenabschnittes in der Mahlerstraße auf 29,9% reduziert.

3.8. Altlasten

Die Flächen Mahlerstraße 27A und 31 sind als Altlastenverdachtsflächen unter den Nummern 8142 und 8143 im Bodenbelastungskataster geführt.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen (GECO, 1999) für die Grundstücke Mahlerstraße 27A und 31 zeigen, dass die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV vom 12.07.1999) für die anstehende Bodenart Sand für Cadmium, Blei, Kupfer, Quecksilber, Nickel, Zink und Benzopyren sowie die Summe der polizyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) überschritten sind. Diese sind jedoch bei der Einrichtung des Spielplatzes maßgeblich. In Bereichen mit direktem Bodenkontakt ist daher der Oberboden mindestens bis in einer Tiefe von 0,3 m gegen zertifiziertes Material auszutauschen. Dieses gilt auch für die bereits in der Bauvorbereitung befindlichen Grundstücke Mahlerstraße 25 und 26. Nach Sanierung und Fertigstellung der Anlagen wird dies bei den im Bodenbelastungskataster geführten Flächen entsprechend vermerkt. Damit ergeben sich im Rahmen der Nutzung als Spielplatz auf der Grundlage des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214 ff) keine weiteren Forderungen nach Bodenuntersuchungen oder – sanierungen.

II. Planinhalt

1. Entwicklung der Planungsüberlegung

Die Entwicklung der Planungsüberlegungen verlief parallel mit den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet und der Fortschreibung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet Weißensee-„Komponistenviertel“. So ist im Bericht zur Begründung der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 unter dem Punkt Neuordnungskonzept für Grün- und Freiflächen folgendes ausgeführt: Im Einzelnen ist die „Neuanlage von Spielplätzen auf den Grundstücken Mahlerstraße 27, 27A, 31 (999m²) und Mahlerstraße 28, 30, 32 (1.357m²) vorgesehen.“

Auf dieser Grundlage wurden die ersten Entwürfe zum Bebauungsplan XVIII-65 gefertigt. Mit der Fortschreibung der Sanierungsziele gemäß Bezirksamtsbeschluss vom 21. Januar 2003 (BA-Nr. V-265/2003) sind die Grundstücke Mahlerstraße 25 und 26 als Grünfläche - Parkanlage vorgesehen. Ziel des Beschlusses war es, die Flächen als sinnvolle Ergänzung des Spielplatzes für die Anwohner als Erholungs- und Freiflächen zu nutzen. Gemäß den Richtlinien der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist für diese Art der Grünflächen eine Mindestgröße von 5000 m² vorgesehen. Mit einer Größe von 830 m² haben die beiden Grundstücke eher eine untergeordnete Rolle. Sie stehen daher in direktem Zusammenhang mit dem Spielplatz. Eine Unterteilung der Flächen in unterschiedliche Nutzungskategorien ist auf Grund der geringen Größe der Erholungsfläche und des Defizits an Spielplätzen nicht sinnvoll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 wurde um diese Grundstücke ergänzt und setzt für das Areal, mit Ausnahme des Straßenlands, die Festsetzung öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ fest. Damit wurde die planungsrechtliche Grundlage für die Nutzung Spielplatz geschaffen, aber auch Nutzungen die im Zusammenhang mit dem Spielplatz stehen, sind somit zulässig. Dazu gehört auch ein Anteil von gestalteter Grünfläche, „Rahmengrün“, das keine Spielgeräte hat und somit Erholungsflächen bietet.

2. Intention der Planung

Die Festsetzungen des Bebauungsplans dienen der Konkretisierung und Sicherung der Sanierungsziele.

Die geschlossene Bebauung der umgebenden Baublöcke ist bei den Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 nicht mehr vorhanden. Es handelt sich um ungenutzte bzw. gewerblich genutzte Grundstücke. Hier war, in dem sonst dicht bebauten Bereich, die Möglichkeit gegeben, Spiel- und Freiflächen städtebaulich sinnvoll einzuordnen. Andere größere Flächen sind nicht vorhanden oder stehen auf Grund von erteilten Baugenehmigungen (Meyerbeerstraße 32) nicht zur Verfügung.

Um einen größeren zusammenhängenden Spielplatz errichten zu können, wird ein „straßenübergreifendes Spielplatzkonzept“ unter Inanspruchnahme eines Abschnitts der Mahlerstraße realisiert. Der Durchgangsverkehr ist hier nicht mehr möglich. Die Spielplatzflächen beidseitig der Mahlerstraße werden durch eine entsprechend gestaltete Fläche („Spange“) in der Mahlerstraße räumlich verbunden. Dadurch ist ein gefahrungsfreies Spielen, insbesondere auch das barrierefreie Spielen zur Integration behinderter Kinder, möglich.

3. Wesentlicher Planinhalt

Folgende wesentliche Planinhalte sind Gegenstand der Festsetzungen im Bebauungsplan:

- zwei öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“
- Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

3.1. Begründung einzelner Festsetzungen

3.1.1. Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

Die Grundstücke Mahlerstraße 26/32 und die Grundstücke Mahlerstraße 25, 27, 27A und 31 werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „öffentlicher Spielplatz“ festgesetzt.

Spielplätze werden sozialadäquate Ergänzungen der Wohnbebauung. Sie sind für die altersgemäße Entwicklung eines Kindes erforderlich. Um den Bedürfnissen von Kindern und etwaigen Betreuungspersonen Rechnung zu tragen, gehören Kinderspielplätze in die unmittelbare Nähe einer Wohnbebauung, d.h. sie müssen in einem entsprechenden Einzugsbereich liegen. Randlagen sind daher zu vermeiden. Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 liegen zentral im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets Weißensee-Komponistenviertel.

Die Notwendigkeit für diesen Spielplatz ergibt sich aus dem erheblichen Bedarf an öffentlichen Spielplätzen in dem Bereich des Sanierungsgebiets. Auch gemäß dem Spielplatzentwicklungsplan besteht innerhalb der Versorgungseinheit 11A, in der sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet, ein Defizit von 2.223m² Nettospielfläche. Dies entspricht einer Grundstücksfläche von 3.335m². Die Versorgungseinheit 11A umfasst den südlichen Bereich des Sanierungsgebiets südlich der Berliner Allee und den südlich angrenzenden Wohnbereichs bis zum jüdischen Friedhof. Der Rahmenplan, bzw. die Fortschreibung des Rahmenplanes vom Sanierungsgebiet Weißensee-Komponistenviertel gem. Bezirksamtsbeschluss vom 24. Juni 2003 (BA-Nr. V-397/2003) und dem vorausgegangenen Bezirksamtsbeschluss vom 21. Januar 2003 zur Umgestaltung der Grundstücke Mahlerstraße 25 und 26, sieht daher auf Grund des Defizits an Spielflächen hier einen öffentlichen Spielplatz vor.

Im gesamten Sanierungsgebiet gibt es einen Bedarf an Spielplatzflächen von über 9000 m². Es sind insgesamt sieben Standorte im Sanierungsgebiet vorgesehen, wovon der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 einer der großen Spielplatzstandorte mit 3.183m² ist. Diese Spielflächengröße entspricht erstmals im Ortsteil Weißensee dem empfohlenen Mindestrichtwert von 3000m² für einen allgemeinen Spielplatz, welcher hinsichtlich seiner Ausstattungen die Bedürfnisse aller Altersgruppen berücksichtigt und zudem Angebote für mobilitätseingeschränkte Kinder nachweist, die durch den behindertengerechten Straßenausbau und einem erheblichen größeren Platzbedarf dieser Nutzergruppe Rechnung trägt. Die im umgebenden Bereich bereits vorhandenen Spielplätze für diese Art Spielplatz sind ungeeignet. Die Spielplätze Gounodstraße 39 (rd. 1100 m²), Meyerbeerstraße/ Ecke Borodinstraße (rd. 1100 m²) und Meyerbeerstraße 65/67 (rd. 1200 m²) sind in ihren Bruttoflächen zu klein.

Lediglich der südliche Antonplatz wäre mit seinen rd. 3000 m² Grünfläche von seiner Größe geeignet. Er ist zum einen durch seine Lage an der verkehrsreichen Berliner Allee auf Grund des Gefahrenpotentials durch den Verkehr und durch den Verkehrslärm als Spielplatzstandort ungeeignet. Zum anderen hat der Antonplatz eine Funktion als städtischer Platz im Zentrum des Ortsteils Weißensee im Bezirk Pankow. Der Bereich dient als örtliches Handels- und Dienstleistungszentrum und ist daher für einen Spielplatz ungeeignet. Auch hier müssten private Grundstücke in Anspruch genommen werden.

Seit März 2004 wird der Kindertagesstättenstandort Gounodstraße 54/58 mit einer Größe von rd. 3700 m² nicht mehr benötigt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Planungen und die ersten beiden Bauabschnitte des Gesamtprojektes für den Spielplatz Mahlerstraße schon weit fortgeschritten. Nach den Planungen der Fachabteilung soll das Grundstück Gounodstraße 54/58 als wohnungsnaher Grün- und Freifläche genutzt werden. Einerseits ist die Größe für diese Funktion geeignet, da es den Mindestanforderungen (5000 m²) nahe kommt und sie mit dem direkt angrenzenden Friedhof der St. Hedwigs Gemeinde im Zusammenhang als Ruhebereich wirken kann. Andererseits schränkt der Friedhof die Nutzung des Grundstücks Gounodstraße 54/58 als Spielplatz ein. Eine direkte Nachbarschaft zwischen einem Ort der Stille und des stillen Gedenkens, der ein Friedhof ist, mit einem Spielplatz mit seinem lauten Leben erfordert einen Abstand, der dazu führt, dass nicht genügend Fläche für einen Spielplatz mit dem Charakter, wie er in der Mahlerstraße gebaut wird, verbleibt.

Das Defizit an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen im ganzen Sanierungsgebiet, bezogen auf die Einwohnerzahl vom 31. Dezember 2002 beträgt 31.394 m². Für die Deckung des Bedarfs an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen wäre das Grundstück Gounodstraße 54/58 geeignet. Aufgrund der Randlage im Gebiet und dem direkt angrenzenden Friedhof ist das Grundstück lediglich für den Nachweis eines Kleinkinderspielbereiches, integriert in einer wohnungsnahen Grünanlage geeignet.

Der Standort des Spielplatzes Mahlerstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 ist dagegen zentral gelegen und als einzige Fläche ausreichend dimensioniert.

Um das Defizit an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen zu lindern sind eine Reihe von Maßnahmen geplant. Mit der Gestaltung von Flächen im Spielplatzbereich zu Freiflächen, die keine direkte Spielfunktion aber Ergänzungsfunktionen (Rahmengrün) haben, kann hier eine qualitative Steigerung der Freifächensituation erreicht werden, auch wenn eine anrechenbare quantitative Steigerung der Freiflächen nicht gegeben ist. Es wird eine Verbesserung der Versorgung durch Wohn- und Lebensqualität im Quartier erreicht.

3.1.2. Öffentliche Verkehrsflächen

Die bestehende öffentliche Verkehrsfläche der Mahlerstraße zwischen Meyerbeerstraße und Gounodstraße wird in zwei Bereiche gegliedert. Der Abschnitt der Mahlerstraße vor den Grundstücken Mahlerstraße 24/26 bzw. Mahlerstraße 25 und Meyerbeerstraße 32 wird als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ohne besonderen Nutzungszweck festgesetzt.

Der Abschnitt vor den Grundstücken Mahlerstraße 28/34 bzw. Mahlerstraße 27, 27A, 31 und 33 wird als Verkehrsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Fahrzeugverkehr wird hier ausgeschlossen.

Damit wird erreicht, dass eine Beeinträchtigung und Gefährdung der spielenden Kinder durch den Fahrzeugverkehr vermieden wird. Eine Beeinträchtigung des Kraftfahrzeugverkehrs ist aufgrund von Umfahrungsmöglichkeiten des sehr kleinen Blocks nicht zu erwarten. Radverkehr ist gegenüber ursprünglichen Planungen im Jahr 2000 auf dem Fußgängerbereich nicht vorgesehen. Ein Radweg ist im Ausbaukonzept der Fachabteilung für den Bereich ebenfalls nicht vorhanden. Es sind hier im Straßenbereich Skaterbereiche und Ballspielmöglichkeiten vorgesehen, ein Radweg würde eine Gefahrenquelle für die Nutzer des Spielplatzes und die Radfahrer darstellen.

Durch diese Modifizierung des engmaschigen Straßennetzes wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine entsprechende Gestaltung des Straßenraums ermöglicht, die die Spielplatznutzung beidseitig der Mahlerstraße berücksichtigt. Die Erschließung der Eckgrundstücke Mahlerstraße 33 und 34 ist durch die Gounodstraße gewährleistet.

Textliche Festsetzungen

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind nicht Gegenstand der Festsetzung (Textfestsetzung Nr. 1).

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche und der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bleibt der Fachplanung durch das Tiefbauamt in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Natur vorbehalten.

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie (Textfestsetzung Nr. 2)

Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 11

Da die zeichnerische Darstellung der Straßenbegrenzungslinie als grüne Linie hier außerhalb des Geltungsbereichs gezeichnet werden müsste, wird sie durch die textliche Festsetzung bestimmt.

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen der technischen Infrastruktur vorhanden. Laut Angaben der einzelnen Leitungsträger BEWAG, GASAG, Berliner Wasserbetriebe und der Telekom liegen sie im öffentlichen Straßenland. Eine Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

Flächenbillanz

Öffentlicher Spielplatz:	3.183m ²
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“:	1116 m ²
Verkehrsfläche (ohne Zweckbestimmung)	563 m ²
Gesamtfläche:	4.862m²

4. Abwägung

Der Bebauungsplan XVIII-65 gewährleistet eine geordnete städtebauliche Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung und trägt dazu bei, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurden insbesondere folgende Belange beachtet sowie gegeneinander und untereinander abgewogen:

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung
- Belange des Umwelt- und Naturschutzes
- Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen
- Private und wirtschaftliche Belange

4.1 Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Durch den Bebauungsplan XVIII-65 wird die Grundlage zur Wahrung eines attraktiven Wohngebiets, insbesondere für Familien mit Kindern, gelegt. Die Festsetzungen zur Schaffung eines Spielplatzes erzeugen in dem verdichteten Wohnbereich ein durchgrüntes Wohnumfeld. Die Innenhofbereiche des Gebäudebestands auf den angrenzenden Grundstücken werden nicht durch zusätzliche Bebauung verschattet.

Durch den Spielplatz wirken Lärmimmissionen auf die umgebende Bebauung, die zum großen Teil aus Wohngebäuden besteht. Grundsätzlich ist ein Spielplatz in allen Wohngebieten zulässig. Die Errichtung und Nutzung eines Spielplatzes ist öffentliche Aufgabe. Der vom Kinderspielplatz ausgehende „Lärm“ ist ortsüblich und sozialadäquat und keine unzumutbare Belästigung für die angrenzende Wohnbebauung. Es handelt sich um eine, das Wohnen ergänzende Nutzung, deren Emissionen für angrenzende Wohnnutzungen hinzunehmen ist. Durch das auf dem Spielplatzgrundstück vorgesehene, bzw. zum Teil realisierte, Rahmengrün in Verbindung mit dem Abstand der vorhandenen Bebauung von der Grundstücksgrenze (die Gebäude reichen lediglich mit fensterlosen Brandwänden direkt an den Spielplatz heran), wird ein ausreichender Sozialabstand zwischen beiden Nutzungen gewahrt. Störungen über den üblichen Nutzungszeitraum eines Spielplatzes hinaus, werden durch die Lärmschutzverordnung geregelt, sind damit dem Polizei- und Ordnungsrecht zuzuordnen und nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans. Entsprechende Festlegungen sind erforderlichenfalls durch die zuständige Fachabteilung zu treffen.

4.2. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Die Wohnqualität des Wohngebiets außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans XVIII-65 wird erhöht, so dass es auch für einkommensstärkere Bevölkerungsschichten attraktiv bleibt. Einer einseitigen Entwicklung des Wohngebiets, bzw. einer negativen sozialen Entwicklung wird so entgegengesteuert.

4.3. Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung

Der Bebauungsplan XVIII-65 trägt insbesondere den Familien und jungen Menschen Rechnung. Er lindert das erhebliche Defizit an Freiflächen, besonders an Spielmöglichkeiten, mit besonderer Aufenthaltsqualität. Durch das öffentliche Freiflächenangebot wird Raum für vielfältige soziale Kontakte geschaffen.

4.4. Belange des Umwelt- und Naturschutzes

Durch den Bebauungsplan wird bisheriges Bauland dauerhaft als Grünfläche – öffentlicher Spielplatz - gesichert. Der Versiegelungsgrad bleibt gegenüber der Bestandssituation vor Einleitung des Planverfahrens weitgehend unverändert.

Die Spielflächen können mit wasserdurchlässigen Materialien gestaltet werden, so dass eine Minimierung der Versiegelung erreicht wird.

Die Flächen, die durch ihre Funktion versiegelte Flächen erfordern (z.B. Skaterbahn), liegen im Fußgängerbereich der Verkehrsfläche. Dieser Bereich war durch die vorhandene Straße bereits versiegelt. Gegebenenfalls erforderliche Ersatzpflanzungen für Bäume erfolgen gemäß der Baumschutzverordnung Berlin.

Die Altlasten wurden teilweise bereits im Rahmen der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen gem. § 147 BauGB beseitigt. Die Altlasten der noch nicht beräumten Flächen werden im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans bzw. des Spielplatzbaus beseitigt. Die Situation des Bodens wird mit dem notwendigen Austausch des Oberbodens bis in eine Tiefe von 30 cm dauerhaft verbessert.

Durch die Festsetzung Grünfläche werden Emissionen verhindert, da gewerbliche Nutzungen in dem Bereich nicht mehr zulässig sind und dadurch störende Emissionen von Gewerbebetrieben auf die umgebende Wohnbebauung vermeiden werden können.

Der mit dem öffentlichen Kinderspielplatz nicht auszuschließende „Lärm“ als möglicher Nutzungskonfliktpunkt ist als „ortsüblich“ und sozialadäquat zu betrachten. Es ist keine unzumutbare Belästigung für angrenzende Wohnbebauung, da es sich um eine das Wohnen ergänzende Nutzung handelt.

Die „Lärmproblematik“ des Spielplatzes ist bei der Ausführungsplanung beachtet worden, wo Art und Lage der Spielgeräte entsprechend zur Minimierung der Lärmbelästigung festgelegt worden sind. Die Anlage ist bereits teilweise fertiggestellt (siehe auch Kapitel. 4.1.).

Insgesamt wird die Umweltsituation durch die Festsetzung des Bebauungsplans verbessert.

4.5. Private Belange

In dem Einzugsbereich des Spielplatzes Mahlerstraße gibt es keine anderen geeigneten öffentlichen Grundstücke, auf denen eine Gesamtmaßnahme im erforderlichen Umfang für alle Altersgruppen und für mobilitätseingeschränkte Kinder untergebracht werden könnte. Wie in Kap. II. 3.1.1. dargelegt, sind die in Frage kommenden Grundstücke zu klein oder ungeeignet. Das einzige größere landeseigene Grundstücke (Bizetstraße 64 - Schule) soll weiterhin als Schulstandort in Anspruch genommen werden. Die hier ansässigen privaten Schulen erfüllen z.T. die Funktion der Grundversorgung mit Grundschulplätzen. Die auf dem Schulgelände befindliche Sporthalle wird weiterhin für die schulische und außerschulische Nutzung vorgehalten. Baulücken in der erforderlichen Größe an wenig befahrenen Straßen sind in dem Bereich an anderer Stelle nicht vorhanden. Zusätzlich befanden sich zwei Grundstücke bereits im Eigentum des Landes Berlin. Auch das Grundstück Gounodstraße 54/58 ist aufgrund der

Randlage im Gebiet und dem direkt angrenzenden Friedhof lediglich für einen Kleinkinderspielfeldbereich, integriert in einer wohnungsnahen Grünanlage, geeignet.

Vor diesem Hintergrund ist die Entscheidung für den Spielplatzstandort in diesem Bereich der Mahlerstraße getroffen worden. Inzwischen konnten mit zwei Ausnahmen sämtliche Grundstücke für den Spielplatz durch das Land Berlin erworben werden. Ein Grundstück davon wurde bereits langfristig für eine Grünfläche - Spielplatznutzung - gepachtet. Von den insgesamt fünf Bauabschnitten sind bereits drei fertiggestellt worden. Die Konzeption des Spielplatzes soll insbesondere die Integration behinderter Kinder fördern (fertiggestellt),

- den öffentlichen Straßenraum behindertengerecht mit in das Konzept einbeziehen (fertiggestellt) und
- als einziger Spielplatz in dem Bereich auch für ältere Kinder/Jugendliche ein umfangreiches Angebot vorsehen (teilweise im Bau)

und ist somit nur als Gesamtmaßnahme sinnvoll.

Bei dem Spielplatz Mahlerstraße handelt es sich um den größten Spielbereich für alle Altersgruppen im Sanierungsgebiet südlich der Berliner Allee.

Überdies stellt der zwischen vier Eckgebäuden eingefügte und den betreffenden Bereich der Mahlerstraße überspannende Spielbereich ein städtebaulich ausgewogenes Konzept dar.

Dem stehen die Interessen der privaten Eigentümer gegenüber, die durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche in ihrer wirtschaftlichen Verwertung bzw. Nutzung der Grundstücke behindert werden. Die Festsetzung stellt einen Eingriff in die Eigentumsrechte dar, der nach den Bestimmungen des § 40 BauGB auszugleichen ist.

Auf Grund des gravierenden Bedarfs an Spielflächen sowie des Baufortschritts (eine Umpflanzung wäre mit erheblichen Mehrkosten für das Land Berlin verbunden) sind Eingriffe in die Eigentumsrechte der privaten Grundstückseigentümer, insbesondere des Eigentümers des Grundstücks Mahlerstraße 27A/31, gerechtfertigt. Die öffentlichen Belange wiegen hier schwerer als die privaten Belange.

Die Ziele des Bebauungsplanentwurfs lassen sich nur verwirklichen, wenn alle Grundstücke durch das Land Berlin erworben bzw. dauerhaft für die öffentliche Nutzung gesichert werden. Hier stehen somit die privaten Eigentumsinteressen gegen das öffentliche Interesse der Errichtung eines straßenraumübergreifenden Spielplatzes für alle Altersgruppen und mobilitätseingeschränkte Kinder.

Hat der Bebauungsplan letztlich für ein im Plangebiet gelegenes Grundstück enteignungsähnliche Wirkung, sieht § 40 BauGB Entschädigungsleistungen vor. Gemäß § 40 BauGB kann der Eigentümer die Übernahme der Flächen verlangen.

Der Ankauf der Grundstücke ist durch den Sanierungsträger LBB GEG beabsichtigt. Der entsprechende Antrag wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bewilligt.

4.6. Städtebauliche Entwicklungskonzepte oder sonstige städtebauliche Planungen

4.6.1. Flächennutzungsplan Berlin (FNP)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entwickelt (vgl. Kapitel I.3.1.). Im Flächennutzungsplan Berlin ist der Block als Wohnbaufläche W2 dargestellt.

Der Entwicklungsspielraum für Bebauungspläne wird durch die „Entwicklungsgrundsätze“ bestimmt, die als Anlage den „Richtlinien zum Darstellungsumfang (Entwicklungsrahmen) sowie

zur Änderung des Flächennutzungsplans Berlin (RL-FNP)“ beigefügt sind (ABl. vom 29.03.2001, S.1261).

Satz 2 des Entwicklungsgrundsatzes 1 bezeichnet den Regelfall einer zulässigen Entwicklung von Baugebieten und anderen Flächen (u.a. Grünflächen), kleiner als 3 ha, aus dargestellten Bauflächen. Grünflächen aller Zweckbestimmungen mit lokaler Bedeutung, wie im vorliegenden Fall des Spielplatzes im Bebauungsplan XVIII-65, sind, wenn sie kleiner als 3 ha sind, in den für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen des FNP enthalten.

4.6.2. Landschaftsschutzprogramm (LaPro)

Die Ziele des Landschaftsschutzprogramms, einschließlich Artenschutzprogramm, für Berlin, in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 1994 (ABl. S. 2331), zuletzt geändert am 21. September 2004 (ABl. S. 3968), die in der Erhöhung von Nutzungsmöglichkeiten und von Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume, in der

Beseitigung unnötiger Versiegelung und Schaffung zusätzlicher Bereiche mit Flora und Fauna auf ungenutzten und unbebauten Grundstücken in baulich verdichteten Bestandsgebieten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 bestehen, werden umgesetzt.

Im Bebauungsplan XVIII-65 wird dies durch die Inanspruchnahme von Baulücken der Grundstücke Mahlerstraße 25-32 und die Umgestaltung des Straßenraums des Abschnitts Mahlerstraße zwischen Meyerbeerstraße und Gounodstraße für einen Spielplatz erreicht.

4.6.3. Bereichsentwicklungsplanung (BEP)

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) für den südlichen Mittelbereich Weißensee ist gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB (1998) bei der Aufstellung des Bebauungsplans XVIII-65 berücksichtigt worden. Hier werden als neu anzulegende Spielplätze die Grundstücke Mahlerstraße 27, 27A, 31 und 28, 30 und 32 dargestellt. Sie sind im Bebauungsplan als Spielplatz festgesetzt.

4.6.4. Stadtentwicklungspläne

Relevante Aussagen zu dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 sind nur im Stadtentwicklungsplan Wohnen und im Stadtentwicklungsplan Teil 2 Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen in der Fassung vom 20.06.1995 (StEP) enthalten. Im Stadtentwicklungsplan Wohnen ist lediglich der Bereich, in dem sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-65 befindet, als Gebiet der Stadterneuerung dargestellt. Siehe hierzu Kapitel 4.5.5.. Der Stadtentwicklungsplan Teil 2 Öffentliche Einrichtungen / Versorgung mit wohnungsbezogenen Gemeinbedarfs-, sozialen und kulturellen Einrichtungen wird zur Zeit überarbeitet. Da im bisherigen Plan von einem erheblichen Defizit an Spielplätzen ausgegangen wurde und dies auch in den anderen aktuellen städtebaulichen Grundlagen dargestellt wird (z.B. Rahmenplan des Sanierungsgebiets), ist im überarbeiteten StEP 2 auch von einem Defizit an Spielplätzen auszugehen. Daher wird auch eine zukünftige Übereinstimmung der Festsetzung öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ im Bebauungsplan XVIII-65 mit den Zielen des StEP 2 angenommen. Die Stadtentwicklungspläne wurden insofern bei der Aufstellung des Bebauungsplans XVIII-65 berücksichtigt.

4.6.5. Sanierungsziele

Auf der Grundlage der Zehnten Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 18. November 1994 wurde der Bebauungsplan XVIII-65 gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 10 BauGB (1998) entwickelt. Die Sanierungsziele mit der Neuanlage von Spielplätzen auf den Grundstücken Mahlerstraße 26, 28, 30, 32, 25, 27, 27A und 31 werden damit dauerhaft gesichert.

4.6.6. Spielplatzentwicklungsplan

Der mit Bezirksamtsbeschluss (BA-Beschluss) Nr.:V-0345/2003 am 13. Januar 2004 beschlossene 1. Teil des bezirklichen Spielplatzentwicklungsplans stellt einen Arbeitsstand dar, der Defizite der einzelnen Versorgungsbereiche benennt. Aussagen über Lage und Größe neu anzulegender Spielplätze gibt es in dem 1. Teil des Spielplatzentwicklungsplans noch nicht. Das hier festgestellte Defizit wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan XVIII-65 gemindert; der Spielplatzentwicklungsplan wurde somit berücksichtigt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. S. 1193) ist über Vermeidung Ausgleich und Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Die Eingriffsbewertung nach dem BauGB besagt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB 1998). Demnach ist zu prüfen, ob der Bebauungsplan Rechte begründet, die über geltendes Planungsrecht hinausgehen.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils in einem Gebiet ohne verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB. Daher ist § 34 BauGB Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben.

Die vorhandene Verkehrsfläche der Mahlerstraße wurde umgestaltet (Bau von neuen Parkhäfen, teilweises Absperren für den Fahrzeugverkehr, Anlegen von Flächen für Spielgeräte). Der Bau der Spielplätze auf den Grundstücken ist planungsrechtlich nach § 34 BauGB zulässig und bereits teilweise realisiert.

Bei einer Umgestaltung der Verkehrsfläche der Mahlerstraße und Neuordnung der Grundstücke gegenüber der Bestandssituation findet somit kein Eingriff statt, der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (1998) einen Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Fußgängerbereich und den öffentlichen Spielplatz erforderlich macht.

Gegebenenfalls erforderliche Ersatzpflanzungen für Bäume erfolgen gemäß der Baumschutzverordnung Berlin.

Durch die dauerhafte Sicherung des Fußgängerbereichs und der Grünflächen – öffentlicher Spielplatz- und der damit verbundenen Aufwertung des Orts-, Landschaftsbilds sind insgesamt durch die Festsetzungen im Geltungsbereich keine Beeinträchtigungen von Natur und Land-

schaft zu erwarten. Es ist von einer Verbesserung der umweltrelevanten Situation auszugehen, weil durch die Festsetzung als Grünflächen, diese dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Im Bebauungsplan sind daher keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Öffentliche Spielplätze sind nicht in der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) enthalten, eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

2. Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt und den Haushalt des Landes Berlin

Das Grundstück Mahlerstr. 27A, 31 (bestehend aus den Flurstücken 49 und 101) und das Grundstück Mahlerstr. 30 (Flurstück 39) befinden sich in privatem Eigentum. Das Grundstück Mahlerstr. 30 gehört einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft, mit der für die Spielplatznutzung ein Pachtvertrag mit einer Laufzeit bis mindestens 2010 abgeschlossen wurde. Der Grunderwerb ist für diese Grundstücke erforderlich.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplans entsteht für die betroffenen privaten Grundstückseigentümer ein Planungsschaden, der nach den Regelungen des § 40 BauGB auszugleichen ist.

Die Kosten für den Grunderwerb bzw. die Entschädigung des Grundstücks Mahlerstraße 27A, 31 sollen, gemäß entsprechender Zusage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, IV C 1 vom 15.04.2003, aus dem Kapitel 4610, Titel 89331 (Städtebaufördermittel) finanziert werden.

Die Mittel für den Grunderwerb des Grundstücks Mahlerstr. 30 sind zum Ablauf des Pachtvertrags in den Haushalt einzustellen.

Die Herstellung der Spielplätze und die Umgestaltung der Mahlerstraße ist zum Teil bereits erfolgt und wurde / bzw. wird im Weiteren aus verschiedenen Förderprogrammen finanziert.

Der Ankauf der Grundstücke ist durch den Sanierungsträger LBB GEG beabsichtigt. Der entsprechende Antrag wurde bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gestellt.

IV. Verfahren

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans XVIII-65 (Bezirksamtsbeschluss vom 5. September 2000 Drs.-Nr. 163/00, BVV Kenntnisnahme Drs. IV.w/300 vom 18. Oktober 2000) wurde vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet. Mit der Änderung des BauGB durch das am 20. Juli 2004 in Kraft getretene Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) finden die in § 244 BauGB geregelten Überleitungsvorschriften für das EAG Bau Anwendung. Danach können bei Bebauungsplanverfahren, die bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Verfahren nach den Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung zu Ende geführt werden.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich, da mit dem Bebauungsplan kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) festgesetzt wird.

1. Mitteilung der Planungsabsicht

Die Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL 8) wurden gemäß § 5 AGBauGB mit Schreiben vom 29. Februar 2000 über die Absicht,

den Bebauungsplan XVIII-65 aufzustellen bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-63 einzuschränken, informiert.

Die Grundstücke Mahlerstraße 27, 27A und 31 lagen im Geltungsbereich des mit Bezirksamtsbeschluss vom 29.04.1997 (BA-Nr. 96/97) eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens XVIII-63.

In der Stellungnahme der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, I D vom 22. März 2000 wurde mitgeteilt, dass gegen die Absicht, den Bebauungsplan XVIII-65 aufzustellen sowie den Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-63 zu verkleinern, keine Bedenken bestehen. Das Bebauungsplanverfahren XVIII-65 wird nach § 6 AGBauGB durchführt.

2. Aufstellungsbeschluss

Das ehemalige Bezirksamt Weißensee von Berlin hat mit Beschluss vom 5. September 2000 die Aufstellung des Bebauungsplans XVIII-65 beschlossen (Drs.-Nr. 163/00, BVV Kenntnisnahme Drs. IV.w/300 vom 18. Oktober 2000). Der Beschluss wurde am 15. September 2000 im Amtsblatt für Berlin auf Seite 3694 bekannt gemacht.

3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Für das Bebauungsplanverfahren XVIII-65 wurde die frühzeitige Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 8. Dezember bis einschließlich 22. Dezember 2000 im Stadtplanungsamt Weißensee, Darßer Straße 203 in 13088 Berlin durchgeführt. Ort und Dauer der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden in drei Tageszeitungen bekannt gemacht. Innerhalb der Frist konnten die Bürger ihre Hinweise und Anregungen zu der Planung vorbringen. Zwei Bürger haben sich die Planungsziele erläutern lassen. Außerdem gingen zwei schriftliche Äußerungen ein.

Mit Beschluss des Bezirksamts Pankow (zwischenzeitliche Fusion der Bezirke Pankow, Prenzlauer Berg und Weißensee) vom 5. Juni 2001 (Drs.-Nr. IV-65/2000) wurde das Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung beschlossen:

Die Würdigung der vorliegenden Äußerungen hat zu keinen Änderungen der Planungsziele geführt.

4. Erweiterung des Geltungsbereichs

Mit Schreiben vom 19. September 2003 wurde die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über die Absicht, die Geltungsbereiche der Bebauungsplanverfahren XVIII-63 und XVIII-65 zu ändern, informiert. Bedenken wurden seitens der Senatsverwaltung in ihrem Schreiben vom 21. Oktober 2003 nicht geäußert.

Mit Bezirksamtsbeschluss vom 10. März 2004 (Drs.-Nr. V-419/04) ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs XVIII-65 um die Flächen erweitert worden, die für den Spielplatz zusätzlich in Anspruch genommen werden. Es handelt sich um die Grundstücke Mahlerstraße 25 und 26. Das Grundstück Mahlerstraße 25 wurde mit gleichem Bezirksamtsbeschluss aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans XVIII-63 herausgenommen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 14 vom 26. März 2004 auf Seite 1329 veröffentlicht.

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 19. August 2004 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 4 Abs. 1 BauGB (1998) aufgefordert, zum Bebauungsplan XVIII-65 Stellung zu nehmen. Es wurden 28 TÖB beteiligt, von denen 21 TÖB geantwortet haben. 3 TÖB hatten umfangreichere Hinweise bzw. Anregungen.

5.1. Geäußerte Hinweise und Anregungen

Die Träger öffentlicher Belange BEWAG und GASAG haben keine Bedenken geäußert, weisen jedoch auf ihre Leitungen im Bestand hin. Da die Leitungen sich im öffentlichen Straßenland befinden, ist eine Regelung durch den Bebauungsplan nicht notwendig.

Folgende TÖB haben sich mit umfangreicheren Hinweisen bzw. Anregungen rückgeäußert:

5.1.1. Amt für Umwelt und Natur

Es wurden redaktionelle Hinweise auf aktuelles Zahlenmaterial (Einwohnerzahlen Bedarfswerte), Hinweise auf Altlastenuntersuchungen und auf fehlende Aussagen zum Radverkehr in der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ entsprechend einer Bezirksamtsvorlage vom März 2000 gegeben.

Die Hinweise wurden in der Begründung berücksichtigt.

Weiterhin wurden Hinweise dahingehend geäußert, dass Rahmengrün eines Spielplatzes nicht auf das Defizit von öffentlichen Parkanlagen angerechnet werden kann, da die Mindestgröße (5000 m²) nicht eingehalten werden kann.

Dem Hinweis wurde gefolgt und die Begründung im Sinne der Stellungnahme des AUN präzisiert.

5.1.2. Amt für Bauaufsicht und Denkmalschutz Pankow (BWAD)

Für die Grundstücke Mahlerstraße 23, 24, 33 und 34 soll der Ausbauzustand der Verkehrsfläche für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr gesichert werden.

Die Grundstücke sind bereits durch öffentliches Straßenland erschlossen. Eine Sicherung des Ausbauzustands der Rettungswege auf den privaten Grundstücken ist durch die Bauordnung ebenfalls ausreichend geregelt. Aussagen zum Ausbauzustand haben keinen bodenrechtlichen Bezug und betreffen daher nicht den Regelungsinhalt eines Bebauungsplans.

5.1.3. Industrie- und Handelskammer zu Berlin

Es wurde angeregt, zu prüfen ob in den frühen Morgenstunden Müllfahrzeugen die Möglichkeit eingeräumt werden kann, auf dem Fußgängerbereich zu fahren.

Der Anregung wird nicht gefolgt. Wegen des fehlenden bodenrechtlichen Bezugs kann dies nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplans sein.

5.2. Ergebnis

Änderungen für die Ziele des Bebauungsplans XVIII-65 ergaben sich aus den vorgebrachten Äußerungen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nicht. Die Begründung wurde ergänzt und die Plangrundlage aktualisiert.

Am 11. Oktober 2005 hat das Bezirksamt Pankow das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beschlossen (BA-Beschluss V-1148/2005), die Kenntnisnahme durch die BVV erfolgt am 9. November 2005 (Drs. Nr. V 1110).

6. Öffentliche Auslegung

6.1. Zeit und Ort der öffentlichen Auslegung

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (1998) für den Bebauungsplan XVIII-65 wurde in der Zeit vom 5. Dezember 2005 bis 6. Januar 2006, Montag bis Mittwoch 8.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstag 9.00 bis 18.00 Uhr und Freitag von 8.00 bis 14.00 Uhr sowie nach telefonischer Vereinbarung, im Stadtplanungsamt, Storkower Straße 139C durchgeführt. Sie wurde im Amtsblatt für Berlin Nr. 58 am 25. November 2005 auf Seite 4414 ortsüblich bekannt gemacht und zusätzlich durch Anzeige in der Tagespresse am 25. November 2005 veröffentlicht; der Landespressedienst wurde informiert.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich an der Planung zu beteiligen, indem sie die Pläne und Entwürfe einsehen und Anregungen hierzu abgeben konnte. Zusätzlich erfolgte während des Auslegungszeitraums eine Präsentation des Bebauungsplanvorentwurfs und der Begründung im Internet.

Mit Schreiben vom 18. November 2005 wurden die Träger öffentlicher Belange über die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

6.2. Mündliche und schriftliche Äußerungen

Mündliche Äußerungen liegen nicht vor.

Eine schriftliche Äußerung des Eigentümers des Grundstücks Mahlerstraße 27A/31 ist eingegangen.

Er lehnt den Bebauungsplanentwurf XVIII-65 ab, da er die vorgesehene Nutzung als Spielplatz für nicht angemessen hält. Er wird gehindert sein Grundstück im Sinne des Sanierungskonzeptes zu nutzen. Weiterhin verweist er auf zwei in der Nähe liegende Spielplätze, die sehr wenig benutzt würden.

Es liegt die Stellungnahme eines Trägers öffentlicher Belange vor. Anregungen wurden nicht geäußert.

6.3. Abwägung der öffentlichen Auslegung

Durch die gemachten Anregungen ergeben sich keine neuen Aspekte, die zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfs XVIII-65 führen. Der Eigentümer wird durch die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes auf seinem Grundstück in seinen Eigentumsrechten gehindert. Die Umsetzung der Planung als Spielplatz wird jedoch erst erfolgen, wenn das Grundstück durch die öffentliche Hand erworben wird oder es sonstige Vereinbarungen mit dem Eigentümer gibt. Dieser Eingriff in die Eigentumsrechte ist jedoch kein neuer Aspekt und wird unter Kapitel II. 4.5. „Private Belange“ begründet. Die vom Eigentümer vorgebrachten Hinweise sind nicht nachvollziehbar. Das angesprochene Sanierungskonzept, gemeint ist vermutlich der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Weißensee-Komponistenviertel, sieht für sein Grundstück auch die Nutzung als Spielplatz vor (vergl. Kapitel I. 3.5.). Der Verweis auf die geringe Benutzung der in der Nähe

befindlichen Spielplätze ist nicht belegt. Dies ist tages- und jahreszeitlich sehr unterschiedlich, so das hier der von der Fachabteilung belegte Bedarf von über 9000 m² (vergl. Kapitel II. 3.1.1.) Fläche für Spielplätze ausschlaggebend ist.

Am 7. Februar 2006 hat das Bezirksamt Pankow das Ergebnis der Öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (1998) beschlossen (BA-Beschluss V-1326/2006).

7. Beschluss über den Bebauungsplan

Die Bezirksverordnetenversammlung hat nach vorheriger Beratung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (Sitzung am 9. Februar 2006) den Bebauungsplan XVIII-65 vom 8. November 2005 einschließlich Begründung am 1. März 2006 gemäß § 6 Abs. 3 AG-BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 11 des Bezirksverwaltungsgesetzes (BezVG) in der Fassung in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (GVBl. 2006 S. 2) sowie den Entwurf der Verordnung über die Festsetzung des Bebauungsplans gemäß § 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG auf ihrer 39. Tagung beschlossen.

V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824) in Verbindung mit dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692).

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

Berlin, den 7. Februar 2006
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung

gez. Federlein
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung

gez. Liepold
Amtsleiter

Diese Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB gehört zum Bebauungsplan XVIII-65 vom 8. November 2005, festgesetzt durch die Verordnung vom 7. Juni 2006 (GVBl. S. 637).

Berlin, den 13.07.06
Bezirksamt Pankow von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Amt für Planen und Genehmigen

gez. Liepold
Amtsleiter