

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Einladung

Hiermit lade ich Sie zur

16. öffentlichen/nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne

ein.

Sitzungstermin: Mittwoch, 30.01.2008, 17:30 Uhr

Ort, Raum: Parochialstraße 3, 10179 Berlin, Sitzungssaal 226

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil

TOP 1 **Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen November & Dezember 2007**

TOP 2 **Information zum Stand der Haushaltsdurchführung
Kapitel 4610 / Titel 893 31 und 893 39
Aktuelle Liste**

Öffentlicher Teil

TOP 3 **Genehmigung der Tagesordnung**

TOP 4 **Genehmigung der Protokolle der 14. Sitzung vom 28.11.2007 & 15. Sitzung vom
05.12.2007**

TOP 5 **Aktuelle Viertelstunde**

TOP 6 **Mitteilungen**
TOP 6.1 des Vorsitzenden
TOP 6.2 des Bezirksamtes

TOP 7 **Aktuelle Themen**
TOP 7.1 **Schultheiß - Fortführung B-Planverfahren: Aktueller Bearbeitungsstand**
BE: Bezirksamt

TOP 7.2 **B-Pläne I - B5: Aktueller Bearbeitungsstand**
BE: Bezirksamt

TOP 7.3 **Markt auf dem Hackeschen Markt - Konzept Bezirksamt gemäß BVV-Beschluss DS**
BE: Bezirksamt

TOP 8 **Beratung von Drucksachen**

- TOP 8.1** **Beschluss über Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan 1-39 auf der Grundlage des §13a des Baugesetzbuches (BauGB) als beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB**
DS 0562/III Vorlage zur Kenntnisnahme BVV 20.12.2007
- TOP 8.2** **Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB, das Ergebnis der Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB, die Durchführung der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf I-26 gem. §3 Abs. 2 BauGB sowie die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) als beschleunigtes Verfahren**
DS 0568/III Vorlage zur Kenntnisnahme BVV 20.12.2007
- TOP 8.3** **Einschränkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes II-180 im Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens mit geänderten Planinhalten, die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) als beschleunigtes Verfahren, die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB**
DS 0569/III Vorlage zur Kenntnisnahme BVV 20.12.2007
- TOP 9 **Beratung und Beschlussfassung von Drucksachen**
TOP 9.1 **Bebauungsplan 1-37 sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-37**
0563/III Bezirksamt Mitte von Berlin
- TOP 9.2** **Brüsseler Kiez als neues Sanierungsgebiet** (falls von BVV am 24.01.08 überwiesen)
DS 0587/III Fraktionen SPD, Bü90/Grünen
- TOP 9.3** **Schultheiss-Areal Turm-/Strom-/Perleberger Straße** (falls in der BVV am 24.01.08 überwiesen)
hier: **Bebauungsplan 1-43VE umgehend weiterbearbeiten**
DS 0588/III Fraktionen CDU, Bü90/Grünen, Linke, FDP & ÄA SPD
- TOP 9.4** **Veräußerung des Grundstücks Ruckerstr. 3** (falls in der BVV am 24.01.08 überwiesen)
DS 0589/III Fraktionen SPD, Bü90/Grünen
- TOP 9.5 **Bebauungsplan 1-20 sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-20** (falls in der BVV am 24.01.08 überwiesen)
DS 0653/III Bezirksamt Mitte
- TOP 9.6** **Mitte braucht einen Denkmalbeirat**
0521/III Bildung und Kultur
- TOP 10 **Verschiedenes**

Mit freundlichen Grüßen

Bertermann
Vorsitzender

½ Stunde vor Sitzungsbeginn Vorbesprechung der Fraktionen
Rückfragen über das BVV-Büro Tel.:2009 24555

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Protokoll

16. öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne

Sitzungstermin:	Mittwoch, 30.01.2008
Sitzungsbeginn:	17:30 Uhr
Sitzungsende:	21:25 Uhr
Ort, Raum:	Parochialstraße 3, 10179 Berlin, Sitzungssaal 226

Anwesend sind:

Herr Lundkowski, Peter	FDP
Frau David, Annette	SPD
Herr Hobrack, Volker	SPD
Herr Koch, Thomas	SPD
Herr Neuhaus, Lars	SPD
Frau Hilse, Claudia	CDU
Herr Kiske, Heinz	CDU
Herr Dr. Schulze, Dieter	CDU
Herr Bertermann, Frank	Grüne
Herr Jaath, Jörn	Grüne
Herr Diedrich, Sven	Die Linke
Herr Bausch, Martin	Grüne
Herr Dr. Schumann, Wolfgang	Die Linke

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Protokoll:

Nichtöffentlicher Teil

zu 1 Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen November & Dezember 2007

Herr Rietzke erläutert die Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen November & Dezember 2007 und beantwortet die vorab gestellten Fragen der Ausschussmitglieder.

zu 2 Information zum Stand der Haushaltsdurchführung Kapitel 4610 / Titel 893 31 und 893 39 Aktuelle Liste

Die geplante Powerpoint-Präsentation wird vertagt.
Es werden Fragen der Ausschussmitglieder beantwortet.

Öffentlicher Teil

zu 3 Genehmigung der Tagesordnung

Herr Bertermann schlägt aufgrund der anwesenden Gäste vor, den TOP 9.2 vorzuziehen. Auf Bitte des Bezirksamtes soll der TOP 9.5 ebenfalls vorgezogen werden. Die beiden Tagesordnungspunkte sollen nach dem TOP 6 behandelt werden. Der Ausschuss ist damit einverstanden.

zu 4 Genehmigung der Protokolle der 14. Sitzung vom 28.11.2007 & 15. Sitzung vom 05.12.2007

Protokoll der 14. Sitzung

Genehmigt

Protokoll der 15. Sitzung

Zum ersten Protokoll gab es Anmerkungen des Bezirksamtes. Diese wurden bezüglich der Ergänzungen des Bezirksamtes in einer zweiten Protokollversion eingearbeitet. Die vom Bezirksamt vorgenommenen Streichungen wurden dabei nicht berücksichtigt. Dieses Protokoll wurde genehmigt.

zu 5 Aktuelle Viertelstunde

SPD-Fraktion

Keine

CDU-Fraktion

Keine

Bü90-Grünen Fraktion

Herr Bertermann erkundigt sich nach dem aktuellen Stand der Erarbeitung des Durchführungsvertrages zum Lützowplatz.

Herr Gothe berichtet, dass der Durchführungsvertrag unterschrieben wurde.

Herr Bertermann fragt nach, ob der Durchführungsvertrag der BVV zur Kenntnis gegeben werden kann. Frau Gülink antwortet, dass nichts dagegen spricht, der Vertrag wird in Form einer PDF-Datei, mit der Bitte um vertraulicher Behandlung, an die Ausschussmitglieder gesendet.

Die Linke-Fraktion

Herr Diedrich bittet um Informationen zum Planungsstand des Bauvorhabens Leipziger Straße 50 und fragt nach der rechtlichen Grundlage.

Herr Gothe führt aus, dass dazu im Februar ein Gespräch mit SenStadt stattfinden wird, in dem die Wege zu einem Baubeginn erörtert werden. Bisher gibt es noch keine Entscheidung.

FDP-Fraktion

keine

zu 6 Mitteilungen zu 6.1 des Vorsitzenden

keine

zu 6.2 des Bezirksamtes

Herr Gothe verteilt eine Einladung zur 2. Standortkonferenz Heidestraße an die Ausschussmitglieder und erläutert dazu.

Zur Erläuterung des Bebauungsplans 1-67 gibt Herr Gothe das Wort an Frau Laduch. Frau Laduch erklärt anhand des B-Plans das noch leere Grundstück Klosterstraße 65 und teilt mit, dass zur Entwicklung des Klosterviertels in einer Abstimmung vereinbart wurde, diesen B-Plan aufzustellen, um auf diesem Grundstück eine Wohnnutzung festzusetzen. 2006 kam eine Anfrage eines Bauherrn, ob dort ein Hotel gebaut werden könnte. Daraufhin hat das Bezirksamt die Senatsverwaltung angeschrieben und gefragt, ob an dieser Stelle ein Hotel möglich wäre, obwohl die Zielsetzung die Wohnsicherung war. SenStadt bestätigte die Zulässigkeit einer Hotelbebauung. Auf Bitte von Frau Hilse befindet sich das Antwortschreiben der Senatsverwaltung im Anhang am Protokoll. Herr Bertermann fragt nach, ob das Bezirksamt sich für die Wohnrealisierung einsetzen und eine Veränderungssperre durchsetzen könnte. Frau Laduch antwortet, dass es offiziell einen erteilten Bauvorbescheid gibt, welcher sich auf die Grundlage der Abfrage bei SenStadt, ob dort eine Hotelerbauung zulässig ist, stützt. Frau Hilse bittet, den erteilten Bauvorbescheid den Ausschussmitgliedern in Kopie zur Verfügung zu stellen. Dies wird vom Bezirksamt zugesagt.

Herr Gothe berichtet über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 1-16VE im Ortsteil Moabit. Er verweist dazu auf einen Plan an der Wand und erläutert dazu. Herr Gothe führt aus, dass dort ein Eigentümerwechsel stattfand. Nun soll dort ein Hellweg-Baumarkt errichtet werden. Vorher war ein OBI-Baumarkt geplant. Es wird berichtet, dass auf diesem Grundstück an den Gleisflächen der Deportationsweg dokumentiert werden soll. Der Vorhabenträger soll diesbezüglich ein Stück Fläche abtreten, damit an dieser Stelle ein Gedenkort gestaltet werden kann. Laut Terminplan soll bis zum 29.04.08 ein BA-Beschluss vorliegen, am 07.05.08 soll dieser im Ausschuss diskutiert und wenn möglich ein Votum erfolgen. Man hofft, am 19.06.08 ein BVV-Beschluss dazu herbeizuführen. Herr Wesselhöfft ergänzt, dass der B-Plan schon fast fertig war, aufgrund des Eigentümerwechsels muss die Behördenbeteiligung und die öffentliche Auslegung nun aber wiederholt werden. Der Hellweg-Vorhabenträger ist bemüht, möglichst schnell eine Baugenehmigung zu erhalten, um noch vor Weihnachten 2008 eröffnen zu können. Auch aus Sicht des Bezirksamtes ist man daran interessiert, die Baugenehmigung zu erteilen, um den Bauvorhabenträger auf diesem Grundstück zu halten. Herr Hobrack spricht sich ebenfalls für eine schnelle Durchsetzung aus, damit der Gedenkort so schnell wie möglich realisiert werden kann.

Herr Bertermann bezieht sich auf die DS 0432/III –Alle Jahre wieder: Zeitliche Erweiterung Ökomarkt Hackescher Markt- welche besagt, dass das Bezirksamt bis Ende Januar dem Stadtentwicklungsausschuss sowie dem Ausschuss für Wirtschaft und Arbeit ein Konzept zur Verlängerung des Ökomarktes vorlegen soll. Herr Bertermann vermutet, dass das Konzept noch nicht vorliegt und fragt nach, ob es in der Februarsitzung vorgestellt wird. Herr Gothe teilt mit, dass der Umweltausschuss für diese Thematik zuständig ist. Herr Bertermann weist darauf hin, dass die BVV beschlossen hat, das Konzept dem Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsausschuss vorzulegen. Herr Gothe teilt mit, die Konzeptvorstellung im Februar durchzuführen.

zu 7 Aktuelle Themen

zu 7.1 Brüsseler Kiez als neues Sanierungsgebiet Drucksache: 0587/III

Herr Bertermann teilt einleitend mit, dass zu diesem TOP Gäste von der Bürgerinitiative Brüsseler Kiez anwesend sind. Er bittet um Rederecht für die Gäste. Der Ausschuss ist einverstanden.

Herr Koch teilt mit, dass es sich bei dem Antrag um eine politische Anregung handelt. Es geht darum, auf der Landesebene ein politisches Signal zu setzen. Ferner führt er aus, dass in diesem Kiez ein demografischer Wandel stattfindet. Er berichtet von sozialen Problemen in diesem Kiez.

Frau Hilse spricht Ihr Erstaunen über den Antrag aus. Sie ist der Ansicht, dass dies das falsche Instrument ist, um soziale Missstände zu beheben. Ferner teilt sie mit, dass der Brüsseler Kiez nicht zu den sechs, vom Bezirksamt beantragten, zukünftigen Sanierungsgebieten gehört. Sie bittet um eine Positionsäußerungen seitens des Bezirksamtes.

Herr Schneider-Bodenbender (Bürgerinitiative Brüsseler Kiez) teilt mit, dass es in dem Gebiet viele Bereiche gibt, die durch Sanierungspflicht abgedeckt werden könnten (leerstehende Häuser, Hausverfall, Verfall der Grünflächen). Er kritisiert, dass die Bereiche, welche keine QM-Gebiete sind, auch keine Förderungen erhalten. Er bittet, dass irgendeine politische Ebene die Probleme des Kiezes wahrnimmt. Die Initiative bittet um Hilfe. Bezüglich der vorgeschlagenen Gebietsgrenzen erläutert er, dass hier die den Kiez umgrenzenden Hauptverkehrsstraßen zur Grundlage genommen wurden.

Herr Schumann verweist darauf, dass ein Ziel eines Sanierungsgebietes auch die Behebung von sozialen Missständen sein kann.

Herr Lundkowski weist daraufhin, dass man die Gebiete, welche nicht zum QM gehören, stärker beachten sollte. Er hält es für sinnvoll, im diesem Gebiet gezielt zu helfen, um den Verfall des Kiezes aufzuhalten. Er spricht sich für den Antrag aus.

Herr Koch weist auf die städtebaulichen Mängel im Brüsseler Kiez sowie Leerstandsanalyse hin.

Herr Gothe führt aus, dass es gut begründbar ist, aus dem Brüsseler Kiez ein Sanierungsgebiet zu machen. Zum formalen Ablauf erklärt er, dass das Bezirksamt der zuständigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung lediglich vorschlägt, in diesem Gebiet eine vorbereitende Untersuchung zur Einrichtung eines Sanierungsgebiets durchzuführen. Wenn der Senat den Vorschlag aufgreift, werden diese Untersuchungen erfolgen. Am Ende der Untersuchung kann festgestellt werden, ob der Kiez die Kriterien eines Sanierungsgebietes erfüllt.

Herr Jaath führt aus, dass bei Aufstellung eines Sanierungsgebietes neue Impulse erreicht werden, die Mieterschaft sowie die sozialen Gruppen des Kiezes können gehalten werden. Luxussanierung wie in der Spandauer Vorstadt sind nicht zu befürchten.

Frau Lucas (Bürgerinitiative Brüsseler Kiez) teilt mit, dass der Kiez nur aufgrund der Anwohner funktioniert. Die Anwohner kümmern sich dort um alles. Sie berichtet, dass sie dort ihr ganzes Leben lang wohnt und schildert Ihre Beobachtung, dass innerhalb von zwei Jahren ein sozialer Abstieg stattgefunden hat.

Es wird abgestimmt. Der Ausschuss stimmt dem Antrag mehrheitlich zu (10 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen).

zu 7.2 Bebauungsplan 1-20 sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-20 Drucksache: 0653/III

Herr Gothe teilt einleitend mit, dass es sich um den Bebauungsplan –Diplomatenpark– handelt. Dieser sieht vor, auf der Fläche eine breite Erschließungsstraße zu bauen. Dies wird im Rahmen eines Bebauungsplanes umgesetzt. Dieser Bebauungsplan steht nun zur Beschlussfassung an. Herr Gothe weist darauf hin, dass bei einer Festsetzung dieses Plans durch die BVV eine hohe Summe von Mitteln an das Bezirksamt geht, ca. 1,5 Mio. Euro Ausgleichs- und Ersatzzahlungen, die man in verschiedenen Bereichen einsetzen

kann. Außerdem erhält der Bezirk eine Erlösbeteiligung, die direkt in den Bezirkshaushalt hineinfließt. Die Baukosten (1 Mio. Euro) für die geplante Erschließungsstraße sind nicht vom Bezirk zu tragen. Die Straße wird von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gebaut und nach Fertigstellung übergeben.

Herr Bausch teilt mit, dass die Fraktion der Bü90/Grünen gegen die Bebauung ist, da dieses Gebiet eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist. Er betont, dass diese Wertigkeit nicht mit Geld aufgewogen werden kann.

Herr Diedrich teilt mit, dass er die Ansicht mit Herrn Bausch teilt. Er rät, den Arbeitstitel - Diplomatisches Viertel- aus historischen Gründen zu überdenken. Daraufhin erklärt Herr Gothe, dass der offizielle Titel –Diplomatenpark- lautet.

Herr Bertermann bezieht sich auf die Darstellung der haushaltsmäßigen Auswirkungen und verliest dazu einen Satz aus der Ausführungsvorschrift der LHO (AV Nr. 9 zu § 26 a LHO). Hiernach sind unterschiedliche bezirkliche Einnahmen aus Grundstücksverkäufen von 10%, 20% und 25% möglich. Er ist der Ansicht, dass die zutreffende Einnahmehöhe bei den haushaltsmäßigen Auswirkungen darzustellen ist und fragt, auf welcher Grundlage der Verkaufserlös berechnet wird. Herr Gothe wird diese Information nachreichen.

Herr Gothe teilt mit, dass ein Betrag ermittelt wurde, der dem Bezirk zur Verfügung gestellt wird, um an anderer Stelle für einen ökologischen Ersatz zu sorgen, d. h. an anderer Stelle können ökologische Verbesserungen erfolgen.

Frau Hilse fragt bezüglich der Verwendung der Ausgleich- und Ersatzgeldern auf dem Standort des ehemaligen Moabiter Güterbahnhofs nach. Wohin fließen die Gelder, wenn diese hier nicht benötigt werden, weil der Bezirk vom Kaufvertrag zurücktritt? Wozu werden im 39er Haushaltstitel für den ehemaligen Moabiter Güterbahnhofs 200.000€ festgelegt, wenn hier Ausgleichsgelder von 1,5 Mio. eingesetzt werden sollen Sie regt an, eine Ersatzfläche zu benennen.

Herr Gothe stellt dar, dass die Ordnungsmaßnahmemittel für Gebäudeabrisse eingesetzt werden sollen. Die Ausgleich- und Ersatzgelder, die aus Eingriffen in Natur und Landschaft resultieren, dürfen hierfür nicht verwandt werden.

Frau Gülink erklärt, dass die Verortung des Geldes im B-Plan gemäß der Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung genau benannt werden muss. Sollte der geplante Standort wegfallen, muss ein neuer Standort gefunden werden.

Herr Bausch weist abschließend auf die ökologische Einzigartigkeit hin.

Es kommt zur Abstimmung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne stimmt der Vorlage zur Beschlussfassung des BA mehrheitlich zu (5 Ja-Stimmen, 4 Nein-Stimmen, 4 Enthaltungen).

zu 7.3 Stadtplan Mitte - Überblick über stadtentwicklungspolitische Planungen für Mitte

BE: Bezirksamt

Einleitend teilt Herr Gothe mit, dass er einen Bericht über die Entwicklung des Bezirks Mitte in den nächsten vier Jahren verfassen möchte. Dieser Bericht wird nach Fertigstellung der BVV zur Kenntnis gegeben.

Zur Erläuterung wurden Pläne an die Wand angebracht.

Herr Gothe verweist auf einen Aktionsplan, auf dem die Felder markiert sind, an denen planerischer Handlungsbedarf besteht. Herr Gothe erläutert dazu.

Er führt aus, dass man feststellen konnte, dass es in den Quartieren bezüglich des sozialen Zustands ein stetiges auf und ab gibt.

Herr Gothe teilt weiterhin mit, dass er in diesem Bericht Rahmenbedingungen, welche zu beachten sind, beschreibt. Er erklärt, dass ein wichtiger Grund für den anhaltenden Tourismus-Boom auf die gesamten geschichtlichen Ereignisse in Form von Plätzen oder

Orten zurückzuführen sind. Deshalb ist es wichtig zu versuchen, diesen Mythos zu bewahren und zu pflegen, um eine Grundlage für den Tourismus zu sichern. Herr Gothe betont, dass sich im Bezirk Mitte zwei Weltkulturerbestätten befinden. Weiterhin wird berichtet, dass es zwischen dem historischen Zentrum von Mitte und den klassischen Arbeitervierteln (z. B. Turmstr., Müllerstr.) eine Kluft entwickelt hat. In Arbeiterquartieren hat sich in den letzten 15 Jahren nichts Wesentliches verändert. Deshalb muss man überlegen, wie man sich, aus Bezirkszuständigkeit heraus, um diese Gebiete kümmern kann.

Herr Gothe greift folgende wichtige Stichwörter zum Stadtplan auf und erläutert dazu:

- Bedeutung des Liegenschaftsfonds bei der Vergabe von Grundstücken
- Notwendigkeit zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung (Herr Gothe verweist dazu auf den Einzelhandelsentwicklungsplan Mitte)
- Dialog mit Institutionen des Bundes (Interessen des Bezirks vertreten)
- Zwischennutzer kann wichtig sein (z.B. um Gebiete, welche noch keine Prägung haben zu entdecken)
- Im Sinne des Klimaschutzes handeln

Herr Gothe berichtet ferner, dass der Bezirk Mitte sehr verschiedene Quartiere aufweist, er spricht von einer –Stadt der nebeneinanderliegenden Unterschiede- und bewertet dies als eine positive Besonderheit.

Auf einen weiteren Plan zeigt Herr Gothe die Flächen, die dem Bezirk gehören und erläutert dazu.

Eine andere Karte zeigt die Ansprechpartner des Bezirksamtes (in Form von Bürgerinitiativen, Betroffenenvertretungen, Quarterräte usw.) auf. Herr Gothe betont, dass dies eine wichtige Karte ist, um zu zeigen, wo Akteure zu finden sind, mit denen man beispielsweise Stadtentwicklungsthemen diskutieren kann.

Auf einem weiteren Plan sind die Förderkulissen des Bezirks eingezeichnet, d.h. es ist ersichtlich, wo mögliche Planungsmittel aktiviert werden können. Ferner zeigt Herr Gothe anhand der Karte die Stadtumbau Ost-Gebiete sowie die Gebiete des städtebaulichen Denkmalschutzes und erläutert dazu.

Herr Bausch teilt mit, dass der Bericht die Handlungsmöglichkeiten des bezirklichen Stadtrates und der BVV aufzeigen sollte. Er ist der Ansicht, dass nicht der Bezirk, sondern die Landesebene bezüglich des Stadtplans Einflussnahme hat.

Herr Schulze bemängelt die Form der Präsentation des Berichtes. Er bittet, solche wichtigen Problematiken anhand eines Beamers vorzuführen.

Herr Bausch ist der Ansicht, dass das Stichwort -Integration und Bildung-als Aufgabe in das Leitbild hineingenommen wird. Er verweist dazu auf die Diskussion zum Brüsseler Kiez und teilt mit, dass der Bezirk viele Handlungsmöglichkeiten hat.

Herr Gothe ist der Ansicht, dass es falsch ist, sich auf die Kompetenz des Bezirkes zu beschränken. Er erläutert dazu, dass es Aufgabe des Bezirkes ist, bei Prozessen, die vom Bund ausgelöst sind, die Meinung des Bezirkes zu vertreten.

Herr Diedrich fragt nach, inwiefern dieser Stadtplan der BVV eine Arbeitsgrundlage sein soll.

Herr Gothe erklärt, dass der Stadtplan Mitte zum Widerspruch und zu Diskussionen der strategischen Themen anregen soll.

Herr Diedrich teilt mit, dass er die Idee des Stadtplans sehr gut findet.

Herr Lundkowski führt aus, dass die Diskussionen über den Stadtplan zuerst im Fachausschuss Stadtentwicklung geführt werden sollte, um einen Leitplan zu erstellen. Erst dann wird dieser zur Abstimmung in die BVV gegeben.

Herr Dr. Schumann teilt mit, dass er den Stadtplan Mitte als konzeptionelle Vorstellung sieht. Er schlägt vor, auf die Fertigstellung des Plans zu warten und dann in Ruhe darüber zu diskutieren.

Herr Gothe erklärt, dass der Stadtplan Mitte lediglich als Prozessvorschlag zu verstehen ist.

Auf Nachfrage von Herrn Diedrich erklärt Herr Gothe, dass der Plan nach Fertigstellung eine Vorlage zur Kenntnisnahme darstellt.

Nach kurzer Absprache einigt sich der Ausschuss darauf, TOP 7.2 –Weitere Bebauungspläne I-B5- sowie 9.1 –Bebauungsplan 1-37- zu behandeln, die restlichen TOPs werden aus zeitlichen Gründen vertagt.

zu 7.4 Weitere Bebauungspläne I-B5: Verfahrens- und Bearbeitungsstand BE: Bezirksamt

Herr Gothe berichtet, dass die Rechtsprüfung der Bebauungspläne nicht eindeutig zu verstehen war. Deshalb wurde ein Beratungstermin bei den Juristen der Rechtsprüfung durchgeführt. Hintergrund dieser Beratung war ein Gerichtsurteil des Obergerichtes zum Spreedreieck. Herr Gothe führt aus, dass die Juristen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, aufgrund des OVG-Urteils, ausgesprochen vorsichtig sind.

Herr Gothe berichtet, dass eine sehr umfangreiche Diskussion stattfand. Man hat sich darauf geeinigt, die „ausnahmsweise Zulässigkeit“ von Gaststätten in den WA-Gebieten zu streichen. Da dies eine Änderung des Planes ist, muss eine erneute Bürgerbeteiligung und Beschlussfassung der BVV erfolgen, um eine Rechtssicherheit zu erreichen und die restlichen Bebauungspläne unkompliziert und schnell festzusetzen.

Frau Gülink verweist auf die Rechtsprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Sie teilt mit, dass man bereits städtebauliche Gründe aufgeführt hatte, warum die Gebietsart nicht geändert wird. Diese Begründung hat die Senatsverwaltung als nicht ausreichend befunden. Sie berichtet, dass es der Zweck der Bebauungspläne ist, das Wohnen in diesem Gebiet zu schützen.

Herr Jaath teilt mit, dass in dem Schreiben der Senatsverwaltung lediglich die nicht ausreichende Begründung zur Festsetzung bemängelt wurde. An der textlichen Festsetzung ist laut Gutachten nichts auszusetzen. Er spricht sein Unverständnis über den Wegfall der textlichen Festsetzung aus.

Frau Hilse teilt mit, dass die Ursprungintention des Bebauungsplans eine andere war, als von Frau Gülink erläutert.

Herr Koch führt aus, dass das Sanierungsgebiet aufgehoben wurde und es nun eine Zweckentfremdungsverbotverordnung in Berlin gibt, Verdrängung von Wohnen findet statt. Er erläutert, dass diese Gegend für andere Nutzungen attraktiv ist. Er ist der Auffassung, dass ein Bebauungsplan, der das Wohnen schützt, richtig ist. Er rät zu zwei Handlungsmöglichkeiten:

1. den Bebauungsplan schützen, um das Wohnen zu sichern
2. durch Auflagen bei den Kneipen die die Störung der Wohnnutzung beschränken

Herr Gothe teilt mit, dass bei der Aufstellung der B-Pläne das Hauptziel der Schutz der Wohnnutzung war. Herr Bertermann widerspricht dieser Behauptung dahingehend, dass dies nicht die 1998-Grundintension bei der Aufstellung des Bebauungsplanes war. Herr Gothe berichtet weiter, dass sich dieser Fokus etwas verschoben hat, weil heute feststellbar ist, dass das Gebiet der Spandauer Vorstadt ein besonders attraktiver Wohnstandort ist, die Zahl der Bewohner steigt kontinuierlich. Der momentane Zustand am Gastronomiebestand führt nicht dazu, dass das Wohnen unattraktiver wird und kann auch ohne die textliche Festsetzung gehalten werden. Herr Gothe erklärt, dass die Sicherung der Wohnanteile nach wie vor das oberste Ziel ist.

Herr Wesselhöfft ergänzt, dass der Verzicht der textlichen Festsetzung nicht bedeutet, dass alle Schank- und Speisewirtschaften automatisch zulässig sind. Er erklärt, dass sich der besondere Begründungszwang aus der Frage ergibt, warum in einem allgemeinen Gebiet die Schank- und Speisewirtschaft nur ausnahmsweise zulässig sein soll. Die Rechtsprüfung der Senatsverwaltung hat die besondere Notwendigkeit nicht gesehen. Gaststätten, die nicht der Gebietsversorgung dienen, können abgelehnt werden. Es muss

dafür eine besondere Notwendigkeit vorliegen.

Frau Gülink teilt mit, dass das Wohnen durch die Kneipen beeinträchtigt wurde. Das Wohnen zu schützen stand schon immer im Vordergrund.

Herr Bertermann erklärt, dass es Zielsetzung der damaligen B-Planausstellung war, die Größe der Gastätten zu begrenzen und die Lage im Gebäude zu beeinflussen. Deshalb gab es in den alten Bebauungsplänen eine Regelung für Sitzzahlen und Größe. Die Sicherung der Wohnnutzung entstand erst durch den Wegfall der Zweckentfremdungsverbotsverordnung. Herr Bertermann bemängelt, dass die ausnahmsweise Zulässigkeit gestrichen wird, nur weil es zu schwierig sein soll, eine Begründung zu formulieren. Er sieht diesbezüglich keinen Zusammenhang mit den kürzlich ergangenen OVG-Urteilen gegen die Rechtmäßigkeit von Bebauungsplänen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (u. a. Spreedreieck).

**zu 7.5 Bebauungsplan 1-37 sowie Entscheidung über den Entwurf der
Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-37
Drucksache: 0563/III**

Herr Gothe teilt mit, dass der Bebauungsplan den Sinn hat, die Einzelhandelsentwicklung einzudämmen und auf ein bestimmtes Maß zu begrenzen, außerdem soll eine Angebotsplanung zur Errichtung von zusätzlichen Baukörpern an der Straßenrandbebauung getätigt werden.

Herr Bertermann ergänzt, dass gemäß Begründungsdarstellung die erneute Beschlussfassung durch die BVV erforderlich wird, weil im Ergebnis der Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung einige Änderungen erforderlich wurde.

Es wird abgestimmt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne stimmt der Vorlage zur Beschlussfassung des BA zu (9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 4 Enthaltungen).

zu 8 Beratung von Drucksachen

**zu 8.1 Beschluss über Weiterführung des Verfahrens zum Bebauungsplan 1-39 auf
der Grundlage des §13a des Baugesetzbuches (BauGB) als beschleunigtes
Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB
DS 0562/III**

Vorlage zur Kenntnisnahme BVV 20.12.2007

vertagt

**zu 8.2 Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 1
Baugesetzbuch (BauGB), das Ergebnis der frühzeitigen
Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB, das Ergebnis der
Behördenbeteiligung gem. §4 Abs. 2 BauGB, die Durchführung der
öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplanentwurf I-26 gem. §3 Abs. 2
BauGB sowie die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der
Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) als beschleunigtes
Verfahren**

DS 0568/III

Vorlage zur Kenntnisnahme BVV 20.12.2007

vertagt

**zu 8.3 Einschränkung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes II-180 im
Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, die Weiterführung des**

Bebauungsplanverfahrens mit geänderten Planinhalten, die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens auf der Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) als beschleunigtes Verfahren, die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.2 BauGB
DS 0569/III

Vorlage zur Kenntnisnahme BVV 20.12.2007

vertagt

zu 9 Beratung und Beschlussfassung von Drucksachen

vertagt

**zu 9.1 Schultheiss-Areal Turm-/Strom-/Perleberger Straße
hier: Bebauungsplan 1-43VE umgehend weiterbearbeiten (falls in der BVV am 24.01.08 überwiesen)**

DS 0588/III

Fraktionen CDU, Bü90/Grünen, Linke, FDP & ÄA SPD

vertagt

zu 9.2 Veräußerung des Grundstücks Rückerstr. 3 (falls in der BVV am 24.01.08 überwiesen)

0589/III

Fraktionen SPD, Bü90/Grünen

vertagt

**zu 9.3 Mitte braucht einen Denkmalbeirat
Drucksache: 0521/III**

vertagt

zu 10 Verschiedenes

vertagt

gez. Bertermann
Vorsitzender

gez. Sager
Protokollantin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Planen Bauen Wohnen Umwelt Verkehr



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
 D - 10702 Berlin

II A 16

Bezirksamt Mitte von Berlin
 Amt für Planen und Genehmigen, FB Planen

13341 Berlin

500	16.11.2005	L
400	7060	100
300	200	

Klosterstraße 65 In Berlin Mitte
 Ihr Schreiben vom 12.04.06

Φ Haan ✓

Bearbeiter Herr Schlömer
 E-Mail: werner.schloemer@senstadt.verwalt-berlin.de

Zeichen IIA16

Dienstgebäude: Behrenstraße 42
 10117 Berlin-Mitte

Zimmer 131

Telefon (030) 90 20 - 5132

Fax (030) 90 20 - 5659

intern (920)

Datum 11. Mai 2006



Sehr geehrte Frau Laduch,

Herr Langeheinecke hat im Gespräch mit meinem Mitarbeiter dargestellt, dass er einen Vorbescheid für einen Neubau der theologischen Fakultät der Humboldt-Universität auf dem Grundstück Klosterstraße 65 hatte (Nr. 878/93 vom 24.11.1993, der bis zum 23.11.2001 verlängert wurde und dann auslief). 2005 erarbeitete er im Dialog mit der Kirche einen Entwurf für ein Jugendhotel mit Wohnen ab dem 2. OG. Die Kirche zog sich dann aber von dem Projekt wieder zurück. Herr Langeheinecke möchte jetzt, in Vorbereitung eines neuen Vorbescheids, ein positives Votum für eine gewerbliche Nutzung. Er sei mit einem interessierten Investor für ein Hotel im Dialog, eine konkrete Planung gebe es aber nicht.

In Anbetracht der Tatsache, dass das Grundstück mit der Auflage eines Wohnanteils seit vielen Jahren keiner Vermarktung zugeführt werden konnte und ein Hotel auch zur Belebung des Bereichs beitragen kann, empfehle auch ich der Planung für ein Hotel zuzustimmen. Der Vorbescheid sollte sich aber ausschließlich auf ein Hotel beschränken. Eine weitere Büronutzung betrachte ich als nicht standortverträglich.

Die Gestaltung des Gebäudes sollte in Anbetracht der Nachbarschaft zur Parochialkirche in einem gesonderten Verfahren erfolgen. Ich empfehle, dem Antragsteller ein konkurrierendes Verfahren zur Entwurfsfindung nahe zu legen.

Mit freundlichen Grüßen

von Lojewski

Fahrverbindungen:

6 Französische Straße

100, 147, 200, TXL

Unter den Linden / Charlottenstraße

Zahlungen bitte bargeldlos an die Landeshauptkasse Berlin:

Postbank Berlin

Kto.Nr. 58-100

BLZ 100 100 10

Berliner Sparkasse

Kto.Nr. 0 990 007 600

BLZ 100 500 00

Berliner Bank

Kto.Nr. 9-919 260 800

BLZ 100 200 00

Landeszentralbank Berlin

Kto.Nr. 10 001 520

BLZ 100 000 00

Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Zwischen dem **Land Berlin, dieses vertreten durch
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung
13 341 Berlin**

**vertreten durch die Bezirksstadträtin Frau Dubrau
- nachstehend Bezirksamt genannt -**

und **Nippon Development Corporation GmbH
Bau- und Immobilienbetreuung
Clausewitzstraße 4
10629 Berlin**

**vertreten durch Herrn Peter Sauter/Geschäftsführer
- nachstehend Eigentümer genannt -**

wird folgender Vertrag geschlossen:

1.
Der Eigentümer des Grundstücks Klosterstraße 65 darf entgegen den städtebaulichen Intentionen, die im Jahr 2000 zum Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan I-67 geführt haben, das Grundstück mit einem Hotel bebauen.
2.
Diese Nutzung wird für die Dauer von mind. 10 Jahren vereinbart. Innerhalb dieser Frist ist eine andere gewerbliche Nutzung des Gebäudes, insbesondere Büronutzung unzulässig. Die aus dieser Vereinbarung resultierende Nutzungsbindung wird durch den Eigentümer am Tag der Übergabe der Baugenehmigung durch Vorlage eines mind. 10 jährigen Mietvertrages belegt. Eine Vertragsverlängerung kann vereinbart werden.
3.
Änderungen, Ergänzungen und die unter 2. genannte optionale Verlängerung zum Vertrag bedürfen der Schriftform und der Unterschrift der Vertragspartner.
4.
Der Eigentümer wird sicherstellen, dass die Verpflichtungen dieses Vertrages für alle, auch künftige Fälle der Weiterveräußerung des Grundstücks Klosterstraße 65 durch ihn oder durch Dritte auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übertragen werden, soweit die Verpflichtungen noch nicht erfüllt sind. Der Eigentümer haftet auch bei einer Veräußerung des Grundstücks für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen.
5.
Der Vertragsbeginn wird auf den Tag nach der Übergabe der Baugenehmigung datiert.


Dubrau
Bezirksamt

Berlin, den

14.8.06

Sauter
Eigentümer

Berlin, den

1. Aug 2006
