

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Einladung

Hiermit lade ich Sie zur

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

ein.

Sitzungstermin: Mittwoch, 24.09.2008, 17:30 Uhr

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

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil

TOP 1 **Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen April, Mai, Juli und August 2008**

TOP 2 **Information zum Stand der Haushaltsdurchführung
Kapitel 4610 / Titel 893 31 und 893 39
Halbjahresbericht 08 und aktuelle Liste**

Öffentlicher Teil

TOP 3 **Genehmigung der Tagesordnung**

TOP 4 **Genehmigungswiederholung der Protokolle der 21. Sitzung vom 04.06.2008 und der
22. Sitzung vom 25.06.2008
sowie Genehmigung des Protokolls der 23. Sitzung vom 27.08.2008**

TOP 5 **Aktuelle Viertelstunde**

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

TOP 7 **Aktuelle Themen**
TOP 7.1 **Lehrter Straße 12-15: Bauvorhaben Hostel**
TOP 7.2 **Entwicklung Schering-Standort**

BE: Bezirksamt
TOP 7.3 **Baukollegium**

BE: Bezirksamt

TOP 7.4 **Schultheiß-Areal: Aktueller Stand Bearbeitung B-Planverfahren 1-43VE**
BE: Bezirksamt

- TOP 8 **Beratung von Drucksachen**
TOP 8.1 **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 II-180 gem. § 3 Abs. 2 BauGB 0898/III**
Vorlage zur Kenntnisnahme BVV 18.09.2008
- TOP 9 **Beratung und Beschlussfassung von Drucksachen und Bezirksamtsvorlagen**
TOP 9.1 **Knappe Kassen in den Bezirken: Vermarktung von Großflächenwerbung jetzt!**
0735/III Wirtschaft und Arbeit
- TOP 9.2 **Genehmigung der im Haushaltsjahr 2007 zugelassenen über- und außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen**
0889/III Hauptausschuss
- TOP 9.3 **Bebauungsplanentwurf I-26 sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-26**
0902/III Bezirksamt Mitte von Berlin
- TOP 9.4 **Teilweise Aufhebung der Erhaltungsverordnung Huttenkiez im Bezirk Tiergarten von Berlin vom 06. Oktober 1993 (GVBl. S. 585) für den Teil der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2 BauGB**
0940/III Bezirksamt Mitte von Berlin
- TOP 10 **Verschiedenes**
TOP 10.1 **Ausschusssitzungsplan 2009**

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

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 24.09.2008
Sitzungsbeginn:	17:30 Uhr
Sitzungsende:	21:00 Uhr
Ort, Raum:	Parochialstraße 3, 10179 Berlin, Sitzungssaal 226

Anwesend sind:

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
Herr Bhaduri, Debasish	FDP

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Protokoll:

Nichtöffentlicher Teil

zu 1 Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen April, Mai, Juli und August 2008

Herr Rietzke erläutert anhand von Plänen die vorab gestellten Fragen der Ausschussmitglieder.

zu 2 Information zum Stand der Haushaltsdurchführung Kapitel 4610 / Titel 893 31 und 893 39 Halbjahresbericht 08 und aktuelle Liste

Frau Nikoleit informiert anhand einer Powerpoint-Präsentation zum Stand der Haushaltsdurchführung.

Öffentlicher Teil

zu 3 **Genehmigung der Tagesordnung**

Die Tagesordnung wird ohne Beanstandungen genehmigt.

zu 4 **Genehmigungswiederholung der Protokolle der 21. Sitzung vom 04.06.2008 und der 22. Sitzung vom 25.06.2008 sowie Genehmigung des Protokolls der 23. Sitzung vom 27.08.2008**

Protokoll der 21. Sitzung:

Mit folgender Änderung vom BA genehmigt:

-TOP 1 –Heidestraße, Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs-:

Ferner wird erläutert, dass in Abstimmung mit SenStadt der Raum Heidestraße in der Gebietskulisse zum Stadtumbau erhalten bleibt. Dafür gibt es drei Argumente:

- *Erstellung von Teilen der Infrastruktur als SUW Projekt (50% EU-Mittel)*
- *Mitwirkung bei der Entwicklung von Zwischennutzungsprojekten*
- *Berücksichtigung der Verflechtungsbeziehungen des neuen Stadtgebietes mit den umgebenden Stadtteilgebieten*

Protokoll der 22. Sitzung:

Mit folgender Änderung vom BA genehmigt:

- TOP 4 –Genehmigung der Tagesordnung-, 2. Absatz:

Frau Hilde sieht keine Grund zur Vertagung. Sie führt aus, dass es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, insofern kann man diesen in der heutigen Sitzung beschließen.

- TOP 6 –Aktuelle Viertelstunde-, Nachfrage der CDU-Fraktion:

Frau Gülink berichtet, dass letzte Woche Donnerstag per Fax ein Antrag auf eine befristete Genehmigung (ohne Unterlagen), bis zur Umwandlung der Betonflächen in eine Grünanlage, gestellt wurde. Beantragt wurde, die Genehmigung für beide Märchenhütten zu erteilen. Weitere Unterlagen wurden zugesagt, der Antrag ist in Bearbeitung.

Protokoll der 23. Sitzung:

genehmigt

zu 5 **Aktuelle Viertelstunde**

SPD-Fraktion: keine Nachfrage

CDU-Fraktion: keine Nachfrage

Bü90/Grüne-Fraktion:

Herr Bertermann fragt nach dem aktuellen Sachstand bezüglich des Standortes von Hekticket. Er teilt dazu mit, dass auch andere Gewerbetreibende den Standort aufgeben müssen und bittet um Informationen dazu.

Herr Gothe berichtet, dass ihm nicht bekannt ist, dass auch andere den Standort aufgeben müssen. Er legt dar, dass, wie in der letzten BVV berichtet, die Vermittlung des Kontaktes zum Fernsehturm (sowohl Fernsehturm selber als auch Fußumbauung) angestrebt wurde. Er führt aus, dass er nach der BVV eine Mail mit der Nachfrage, was aus dem Vorhaben geworden ist, an den Betreiber (Hr. Richter) gesendet hat. Bisher ist dazu keine Antwort von Hr. Richter eingetroffen.

Frau David teilt mit, dass im Wirtschaftsausschuss ebenfalls das Thema Hekticket besprochen wurde. Sie legt dar, dass Herr Zeller gebeten wurde, mit dem Betreiber Kontakt aufzunehmen, um bei einer neuen Standortsuche behilflich zu sein. Dies wurde von Herrn Zeller zugesagt.

Herr Gothe teilt mit, dass ihm von der Diskussion im Wirtschaftsausschuss noch nichts bekannt ist. Er wird Herr Zeller diesbezüglich ansprechen.

Herr Koch teilt ergänzend mit, dass Herr Zeller im Wirtschaftsausschuss ebenfalls mitgeteilt hat, dass sich der Betreiber noch nicht an das Bezirksamt gewandt hat.

Die Linke-Fraktion: keine Nachfrage
FDP-Fraktion: keine Nachfrage

zu 6 Mitteilungen

zu 6.1 des Vorsitzenden

Herr Bertermann berichtet, dass der Betreiber von Hekticket (Hr. Richter) in der heutigen Sitzung anwesend ist. Herr Richter hat Flyer mitgebracht, diese wurden bereits vor der Sitzung an die Fraktionen verteilt.

zu 6.2 des Bezirksamtes

Bebauungsplan Molkenmarkt

Herr Gothe teilt mit, dass in der BVV Anregung der FDP-Fraktion geäußert wurde, den Bebauungsplan Molkenmarkt zu erörtern. Herr Gothe teilt mit, dass der Ausschuss selber über diesen Vorschlag entscheiden sollte. Er weist darauf hin, dass dieser Bebauungsplan letztendlich im Abgeordnetenhaus beschlossen werden muss, somit hat die BVV für diesen Bebauungsplan eigentlich keine Zuständigkeit.

Gutachterverfahren Breite Straße

Herr Gothe berichtet, dass derzeit ein Gutachterverfahren für die Bebauung der Breite Straße (zwischen dem alten Kölnischen Rathausstandort und des Humboldtforums) durchgeführt wird. Im Ergebnis eines Zwischenkolloquiums wird es diesbezüglich ein Ergebnis geben, welches im Ausschuss begutachtet werden sollte. Die Federführung liegt bei SenStadt unter Einbeziehung des Bezirks.

Gutachterverfahren Stallschreiberstraße

Herr Gothe führt aus, dass es ebenfalls ein Gutachterverfahren für den Block an der Stallschreiberstraße gibt. Auch dort gab es ein Zwischenkolloquium mit fünf Architekturbüros. Es gibt mindestens drei vielversprechende Ansätze, welche zeitnah im Ausschuss diskutiert werden sollten. Die Federführung liegt beim Bezirk unter Einbeziehung von SenStadt.

Gestaltungssatzung Bereich Unter den Linden, Gendarmenmarkt, Museumsinsel, Humboldtforum

Ferner berichtet Herr Gothe, dass man das Thema Gestaltungsverordnung für den historischen Bereich Unter den Linden, Gendarmenmarkt, Museumsinsel, Humboldtforum aufgreifen könnte. Es gibt einen Entwurf, der vielfach in der Presse diskutiert wurde. Die Federführung liegt bei SenStadt, der Entwurf soll allerdings noch nicht gänzlich veröffentlicht werden, deshalb schlägt Herr Gothe vor, diese Thematik erst zum Jahresende zu behandeln.

Pläne der DEGEWO Alexanderstraße

Herr Gothe führt aus, dass die DEGEWO derzeit in der Alexanderstraße südlich anschließend an das Alexa („Banane“) Entwicklungen tätigt. Das Bezirksamt konnte die DEGEWO dazu bringen, das Verfahren mit dem Bezirk im Sinne einer Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes weiterzutreiben. Allerdings mit dem kritischen Wunsch der DEGEWO, am südlichen Ende ein Hochhaus zu bauen. Herr Gothe hält dieses Vorhaben für sehr diskussionswürdig und schlägt vor, auch dieses Thema im Ausschuss zu besprechen.

B-Plan Peachbrot und B-Plan Aussichtsrads Rechtsprüfung bei SenStadt

Herr Gothe teilt mit, dass es zwei Bebauungspläne gibt, die sich der Rechtsprüfung bei SenStadt unterzogen haben und mit Anmerkungen zurückkamen. Einmal geht es um den Bebauungsplan Peachbrot, dort soll der letzte Verfahrensschritt wiederholt werden, da in der textlichen Festsetzung Korrigierungen vorgenommen werden müssen. Des Weiteren gibt es den Bebauungsplan zum Aussichtsrads, hierzu gibt es Hinweise zur Begründung, welche nachgebessert werden muss. Dazu ist die Wiederholung eines

Verfahrensschrittes nicht erforderlich. Der Bezirk muss diesen Bebauungsplan aber mit der aktualisierten Begründung erneut der BVV vorlegen. Er weist darauf hin, dass lediglich an der Begründung Änderungen vorgenommen werden. Es ändert sich nichts an dem Planbild oder der textlichen Festsetzung.

Herr Jaath bezieht sich auf den Bebauungsplan Aussichtsrad und teilt dazu mit, dass auch in den Bebauungsplänen der Spandauer Vorstadt die textliche Festsetzung, aufgrund unzureichender Begründung, von der Rechtsprüfung bemängelt wurde. Damals wurde mitgeteilt, dass man die Begründung nicht mehr ändern könnte, da man keine bessere Begründung mehr hinkriegen würde. Er fragt nach, ob es in dem jetzigen Falle leichter ist, die Begründung zu überarbeiten.

Herr Gothe teilt mit, dass in diesem Falle der Hinweis der Rechtsprüfung klarer ist. Die Begründung wurde bereits entsprechend überarbeitet. Im Gegensatz zu den Bebauungsplänen der Spandauer Vorstadt, erwies sich dieser Arbeitsschritt als nicht so schwierig.

Sanierungsziele Rosenthaler Vorstadt

Herr Gothe teilt mit, dass zur nächsten BVV der Bericht zur Erreichung der Sanierungsziele Rosenthaler Vorstadt zur Kenntnis vorliegen wird. Anschließend könnte dieser Bericht in der nächsten Stadtentwicklungssitzung besprochen werden.

Monbijoupark

Herr Gothe teilt mit, dass die CDU-Fraktion den Wunsch geäußert hat, dass das Bezirksamt einen Statusbericht zum Bauantragsverfahren und zur Frage der baurechtlichen Würdigung erstellt. Der Bericht wird zur Zeit erarbeitet und wird nach Fertigstellung den Fraktionen zugestellt. Herr Gothe schlägt vor, diese Thematik im Umweltausschuss zu behandeln.

Frau Hilse findet diesen Vorschlag nicht gut, da in der Ablehnung für die Märchenhütten zum Teil mit einem festgesetzten Bebauungsplan argumentiert wurde, insofern sollte diese Thematik ebenfalls im Stadtentwicklungsausschuss aufgegriffen werden.

Herr Gothe antwortet, dass der Ausschuss natürlich selber entscheiden kann, in welchem Ausschuss darüber diskutiert werden soll. Er teilt mit, dass er den Eindruck hatte, dass der Umweltausschuss kein großes Interesse daran hatte, den Bebauungsplan anzugehen. Sollte dies doch der Fall sein, muss dies natürlich passieren. Herr Gothe teilt mit, dass der Stadtentwicklungsausschuss an Themen bereits ausgefüllt ist, im Umweltausschuss dagegen würde sich Zeit finden, diese Thematik zu bearbeiten. Herr Gothe führt aus, dass dies nur ein Vorschlag von ihm ist, der Ausschuss kann natürlich selber entscheiden.

Kongress Stadtentwicklung

Herr Gothe teilt mit, dass in den Uferhallen Wedding ein Kongress zum Thema Stadtentwicklung stattfinden wird. Er verteilt dazu Einladungskarten an die Ausschussmitglieder.

zu 7 Aktuelle Themen

zu 7.1 Lehrter Straße 12-15: Bauvorhaben Hostel

Herr Gothe teilt mit, dass das Bezirksamt in Vorbereitung auf die heutige Sitzung die Geschichte der Grundstücke und des Bebauungsplanes recherchiert hat. Dieser Bebauungsplan hat bereits eine sehr komplizierte Geschichte hinter sich, die Tatsache erklärt u.a. auch die eine oder andere Ausweisung, die der Plan bereits hat. Er führt weiter aus, dass die in der BVV formulierte Idee die Lehrter Straße insgesamt aufzuarbeiten sehr richtig ist, da die Lehrter Straße unter einem enormen Veränderungsdruck steht, u.a. durch die neue Zentralität des Hauptbahnhofes und durch die Entwicklung im Sportpark Moabit (im Rahmen von Stadtumbau West). Auch die Entwicklung an der Heidestraße wird Auswirkungen auf die Lehrter Straße haben. Es gibt unten am Eingang zu der Lehrter Straße einen Bebauungsplan, welcher ein größeres Haus zulässt. Diesbezüglich gibt es schon Anfragen, was dort gebaut werden könnte. Herr Gothe berichtet, dass es auf dem Gelände der Stadtmission die Idee gibt, die Diakonie der evangelischen Kirche mit einer Repräsentanz anzusiedeln. Diesbezüglich

verweist Herr Gothe auf Frau Torka (Betroffenenrat).

Herr Wesselhöfft berichtet, dass das Bebauungsplanverfahren am 27.09. 20 Jahre alt wird. In dieser Zeit hat es viele Ideen, Absichtserklärungen und Entwurfsstände gegeben, das Bebauungsplanverfahren ist dadurch aber nicht zum Abschluss gekommen. Herr Wesselhöfft teilt mit, dass auch in näherer Zukunft kein Abschluss in Aussicht gestellt werden kann.

Herr Wesselhöfft berichtet, dass das alte Bezirksamt Tiergarten am 27.09.1988 einen Aufstellungsbeschluss für diese Gelände gefasst hat. Das Gelände ist nach geltendem Baunutzungsplan beschränktes Arbeitsgebiet (auch heute noch), d.h. Wohnen ist dort nicht zulässig. Anlass des Aufstellungsbeschlusses war, das Wohnen dort zuzulassen und das Gewerbe dabei zu erhalten bzw. zu entwickeln, eine Mischgebietsnutzung sollte entstehen, welche die Ansiedlung von neuem Wohnen ermöglicht. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses ist keine Rede von einem Mindestanteil Wohnen gewesen. Es ging lediglich darum, das Wohnen erstmalig planungsrechtlich zuzulassen. Für diesen Bebauungsplanentwurf wurde dann die frühzeitige Bürgerbeteiligung (vom 14.06.1989 bis 14.07.1989) durchgeführt. Dann ist das Bebauungsplanverfahren abgebrochen worden. Seit 1990 hat es seitens des Bezirkes Tiergarten und des Landes Berlin große Verkaufsbemühungen der Grundstücke Lehrter Straße 12-15 gegeben. Es hat diesbezüglich Gespräche mit der DEGEWO und der Gewerbesiedlungsgesellschaft Gruppe Nord gegeben. Ziel war es, für das Gebiet 50% Wohnanteil und 50% Gewerbe zu realisieren. Diese Gespräche haben zu keinem Ergebnis geführt, es hat kein Einkauf dieser Grundstücke stattgefunden.

Im Februar 1995 hat es dann, vermutlich auch in Bezug auf Gespräche mit einem möglichen Interessenten, einen neuen Bebauungsplanentwurf gegeben, der straßenseitlich Mischgebiet und im Blockinnenbereich Gewerbegebiet vorsah. Auch dieser Vorschlag wurde wieder verworfen. Zwischen 1995 bis 2000 hat es diverse Kaufinteressenten gegeben (u.a. Barmer Ersatzkasse, Medienanstalt Berlin-Brandenburg, BEWOGU usw.), dies hat allerdings zu keinem Verkauf des Grundstückes geführt. Herr Wesselhöfft führt weiter aus, dass es im Jahre 2000 ein Bebauungs- und Nutzungskonzept für die indonesische Botschaft gab. Die Botschaft signalisierte Interesse, sich auf dem betroffenen Grundstück zu erweitern. Diesbezüglich sollte das Grundstück als Kern- oder Sondergebiet ausgewiesen werden. Anfang 2001 erfolgte die Bezirksfusion (Mitte, Wedding, Tiergarten) und die derzeit zuständige Stadträtin hatte entschieden, dass man mit dem Bebauungsplanentwurf weiterkommen muss, auch wenn keine ernsthaften Interessenten existieren, bzw. man nicht weiß, was auf dem Grundstück eigentlich realisiert werden kann und soll.

Der Abbruch des Bebauungsplanverfahrens im Jahre 1990 war mit ein Grund dafür, dass das alte Bezirksamt Tiergarten der Meinung war, dass es keinen Sinn hat, den Bebauungsplan weiter zu entwickeln, wenn man nicht weiß, was auf dem Grundstück der Lehrter Str. 12-15 eigentlich realisiert werden soll. Deshalb gab es die intensiven Verkaufsbemühungen. Die Idee war, bei einem konkreten Investitionsverfahren den Bebauungsplan darauf abzustellen.

Im Mai 2002 gab es ein Schreiben der Senatverwaltung für Finanzen, welches auf das Erwerbsinteresse der indonesischen Botschaft hinwies. Daraufhin gab es ein Antwortschreiben, in dem die Bauabsicht der indonesischen Botschaft grundsätzlich begrüßt wurde. Allerdings wurde in dem Schreiben auch die Verwirklichung eines Wohnanteils als wünschenswert benannt. Seit diesem Zeitpunkt hat es erstmalig die Absicht gegeben, nicht nur das Wohnen erstmalig zuzulassen, sondern auch Mindestwohnanteile festzusetzen. Es hat dann einen neuen Bebauungsplanentwurf gegeben, dieser wird von Herrn Wesselhöfft anhand einer Karte erläutert. Er erklärt, dass die Trasse der geplanten U-Bahn (U5) das Grundstück und den Bereich erheblich belastet. Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat es eine Stellungnahme des Umweltamtes gegeben, welches das Verfahren zum Erliegen gebracht hat, da in dem Bereich mit erheblichen Boden- und Grundwasserverunreinigungen zu rechnen ist. Das Umweltamt hat sich nicht in der Lage gesehen, im Jahre 2002 Untersuchungen durchzuführen, da der ganze Boden, aufgrund von Baumaßnahmen der Bahn, in Bewegung war. Deshalb hat es nur Sicherungsmaßnahmen gegeben.

Anfang Juli 2008 ist das Stadtplanungsamt an das Umweltamt herangetreten. Das Umweltamt hat mitgeteilt, dass man die Untersuchungen nun durchführen könnte. Es

wurden die entsprechenden Mittel im Haushalt festgelegt, die Altlastenuntersuchungen werden hoffentlich noch in diesem Jahr getätigt.

Wenn das Altlastenproblem behoben und die erstmalige Zulassung von Wohnen ermöglicht ist, muss allerdings vorerst der Entwurfsstand von 2002 überarbeitet werden. Zum einen muss ein Teil der Fläche aus dem Geltungsbereich wieder raus, da diese Fläche der Bahn gehört. Ferner gibt es eine Reihe von textlichen Festsetzungen in dem Entwurfsstand, die nicht haltbar sind (z.B. 25% Wohnanteil). Ferner sind die angedachten Traufhöhen ebenfalls nicht haltbar, da es keinen städtebaulichen Grund gibt, an dieser Stelle solche Traufhöhen festzusetzen.

Herr Bertermann teilt mit, dass ein Schreiben der Hausgemeinschaft der Lehrter Str. 11 vorliegt. In diesem Schreiben wurde mitgeteilt, dass die Gemeinschaft auf Nachfrage die Information bekam, dass die Baugenehmigung noch nicht erfolgt ist. Diese Information entspricht allerdings nicht der Aussage, welche von Herrn Gothe in der BVV getätigt wurde. Herr Bertermann bittet um Erklärung.

Herr Gothe erklärt, dass die Baugenehmigung noch nicht erfolgt ist. Das letzte Bieterverfahren des Liegenschaftsfonds erfolgte im Jahre 2003 und ist ergebnislos geendet, auch da gab es eine planungsrechtliche Stellungnahme. Dann wanderte das Grundstück in einen Paketverkauf, welches sich aber letztendlich auch vollständig verschlagen hat. Im Juni 2007 gab es eine neue Anfrage eines Einzelinteressenten (Hostelentwickler). Dies hat man mit Freude zur Kenntnis genommen, da ein Hostel in das bestehende Planungsrecht, welches dort Arbeitsgebiet ausweist, und in das Mischgebiet, welches im Bebauungsplan festgesetzt werden soll, passt. Sollte dort ein Hostelnutzung entstehen, die das Grundstück mit dem im Bebauungsplan zugesicherten GFZ von 1,8 ausfüllt, wird das Mischgebiet, welches gesichert werden soll, immer noch einen Wohnanteil von 30% aufweisen. Herr Gothe weist darauf hin, dass es sehr wichtig ist, den Bebauungsplan weiterzuführen, da das gültige Planungsrecht von 1960 die erstaunlichsten Dinge zulässt.

Der Bezirk befürwortet die Erbauung eines Hostels, dies wurde dem Liegenschaftsfonds signalisiert. Dies war die Grundsatzentscheidung für ein Hostel nach Art und Maß. Die Ausführungen in der BVV bezogen sich darauf, dass die Genehmigung schon in Aussicht gestellt ist. Die Baugenehmigung ist aber noch nicht erteilt, da es noch Abstimmungsbedarf an dem konkreten Entwurf gibt.

Frau Hilse bezieht sich auf die Ausführungen von Herrn Wesselhöfft und fragt nach, warum erst im Sommer 2008 (nach Eingang des Bauantrages) eine erneute Prüfung beim Umweltamt beauftragt wurde.

Herr Wesselhöfft teilt mit, dass der Anlass nicht der Bauantrag war, sondern die Bürgeranfrage an die BVV.

Frau Hilse teilt daraufhin mit, dass der Bauantrag am 30.06.2008 gestellt wurde.

Herr Wesselhöfft führt ergänzend aus, dass das Bezirksamt am 18.06.2008 an das Umweltamt herangetreten ist.

Herr Koch fragt nach der geplanten Parkplatzsituation.

Herr Gothe teilt mit, dass das Projekt nur 14 Stellplätze vorsieht. Man geht davon aus, dass das Projekt mit wenigen Stellplätzen auskommt, da die Hosteltreiber generell nicht damit rechnen, dass die Besucher mit dem Auto anreisen. Es wird ein Klientel angesprochen, welches hauptsächlich mit dem Bus anreist (z.B. Schulklassen). Man rechnet mit keiner zusätzlichen Belastung der Lehrter Str., was den Autoverkehr angeht. Es ist vorgesehen, eine Durchfahrt an der südlichen Grenze des Grundstückes einzurichten, wo maximal zwei Busse bis hinten durchfahren können. Was das für den täglichen Verkehr bedeutet, kann man noch nicht sagen, dies soll mit dem Vorhabenträger erörtert werden.

Frau Hilse fragt nach, wie das Bezirksamt mit dem Bauantrag im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan umgeht.

Herr Gote antwortet, dass das Ziel eines Mischgebietes gefestigt werden soll. Mit dem Hostel würde sich auf dem MI-Gebiet(?) dieses Bebauungsplanes ein Wohnanteil von 30% einstellen. Insofern erfüllt das geplante Projekt des Hostels die Intention des

Bebauungsplanes.

Frau Hilse teilt mit, dass der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt und auch noch nicht festgesetzt werden kann, da er überarbeitet werden muss.

Sie fragt nach, ob man den Erlass einer Veränderungssperre beabsichtigt.

Herr Gothe legt dar, dass man keine Veränderungssperre beabsichtigt, weil das Hostel-Projekt auf der Grundlage des gültigen Planungsrechts genehmigungsfähig ist und der Intention des zukünftigen Bebauungsplanes entspricht.

Herr Bertermann ist der Ansicht, dass sich die textliche Festsetzung mit einem Hostel beisst. Es ist richtig, dass eine Mischgebietsfestsetzung für ein größeres Gebiet dort vorgesehen ist, allerdings gibt es eine direkte Aussage zu den Grundstücken Lehrter Str. 12-15, welche 25% Wohnen vorsieht. Herr Bertermann versteht nicht, warum angemerkt wird, dass sich dies mit dem derzeitigen Aufstellungsbeschluss verträgt.

Ferner spricht Herr Bertermann sein Unverständnis darüber aus, dass das Bezirksamt ohne jegliche Information eine Stellungnahme an den Liegenschaftsfonds herausgibt, welche besagt, dass dort ein 100%-iger Gewerbebau zulässig ist, obwohl die textliche Festsetzung in dem Bebauungsplan etwas anderes aussagt.

Herr Gothe teilt dazu mit, dass eine Verabredung getroffen wurde, dass die Stellungnahmen an den Liegenschaftsfonds dem Ausschuss zur Kenntnis gegeben werden. Diese Informationslücke wird es also zukünftig nicht mehr geben.

Herr Bertermann fragt konkret nach, wie die textliche Festsetzung Nr. 6 (25% Wohnen für das Grundstück) zu verstehen ist.

Herr Gothe antwortet, dass die textliche Festsetzung nicht zulässig ist. Es gibt einen Kommentar für die verbindliche Bauleitplanung. Dieser stellt dar, dass Prozentfestsetzungen in den Kategorien der Baunutzungsverordnung systemfremd und grundsätzlich nicht zulässig sind. Diese Tatsache war dem Bezirksamt bewusst, deshalb hat man dies nicht mehr gedanklich als festsetzende Idee weiterentwickelt.

Herr Wesselhöfft ergänzt dazu, dass das Bezirksamt nur so handeln kann, wie es nach Recht und Gesetz richtig ist, eine andere Möglichkeit besteht nicht.

Herr Bertermann fragt nach, ob der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes etwas festgesetzt hat, für das es keine rechtliche Grundlage gibt.

Herr Wesselhöfft verneint und erklärt, dass beim Aufstellungsbeschluss davon überhaupt keine Rede war. Bisher wurde noch nichts festgesetzt, man befindet sich lediglich in einem Verfahren und spricht von Entwurfsständen. Und diese haben in keiner Weise eine öffentlich-rechtliche Verbindlichkeit.

Herr Bertermann legt dar, dass dies in der Auswertung der Trägerbeteiligung zum B-Plan II-138 vom Mai 2003 anders vermerkt ist.

Frau Hilse fragt nach, womit die Rechtswidrigkeit begründet wird. Sie teilt mit, dass dies nicht der einzige Bebauungsplan ist, der einen gewissen Wohnanteil vorsieht.

Herr Gothe bezieht sich erneut auf den Kommentar, welcher im Handbuch für verbindliche Bauleitplanung vermerkt ist. Dieser besagt, dass die Prozentangabe grundsätzlich nicht zulässig ist, nur für Kerngebiete und besondere Wohngebiete. Er führt ferner aus, dass es bereits einen ähnlichen Fall gab, in dem das Bezirksamt auf die Tatsache gestoßen ist, dass die Prozentangabe nicht zulässig ist.

Frau Hilse fragt, ob der Bauantrag nach dem jetzt geltenden Baurecht für das Grundstück genehmigungsfähig wäre.

Herr Klette teilt mit, dass nach geltendem Recht Gewerbe ohne jede Einschränkung zulässig ist. Das Maß der Nutzung wird bei der GFZ überschritten (um 0,1), bei der GRZ unterschritten (0.3). D.h. nach geltendem Planungsrecht ist dies zulässig.

Herr Neuhaus bezieht sich auf die Äußerung von Herrn Gothe, dass die Verwaltung kürzlich auf den Hinweis der nicht zulässigen Prozentangabe gestoßen ist und spricht die Vermutung aus, dass es sich bei diesem Fall um eine Rechtsprüfung handelte. Er fragt nach, ob dies der Fall ist und wenn ja, ob die damit verbundene Veränderung der BVV zur Kenntnis gegeben wurde.

Herr Gothe teilt mit, dass es sich bei dem Fall um einen ähnlich gelagerten

Bebauungsplan handelte. Er kann nicht mehr genau sagen, in welchem Verfahrensstand sich der Bebauungsplan befand. Er führt aus, dass die Rechtsprüfung durch die SenStadt-Stelle 2c durchgeführt wurde.

Herr Diedrich teilt mit, dass ihm das Ziel der Debatte nicht klar ist. Er führt aus, dass die Sachlage einfach und übersichtlich ist. Es gibt einen Bauantrag und dieser steht nicht im zwingenden Konflikt zwischen der BVV und dem Bezirksamt. Er bittet, die Debatte zielführend und wenig zeitaufwendig zu führen.

Frau Hilse beantragt Rederecht für einen der anwesenden Vertreter des Hausvereins Lehrter Straße 11. Der Ausschuss stimmt zu. Frau Mayer (Vorstand Hausverein Lehrter Str. 11) stellt sich vor und berichtet zur Verkehrsentwicklung, dass die Betriebsbeschreibung vorsieht, dass vier bis fünf Busse pro Tag ankommen. Ferner ist ein dreimal wöchentlicher An- und Abreiseverkehr von Gastronomie und ein dreimal wöchentlicher LkW-Lieferverkehr (Wäsche usw.) vorgesehen. Man rechnet täglich mit 40 Pkws. Sie legt ferner dar, dass bezüglich des Bebauungsplanes bisher eine positive städtebauliche Entwicklung vollzogen wurde. Die Grundlage die mit dem Bebauungsplan gelegt wird, würde die Lehrter Str. als Wohnstraße fördern. Frau Mayer weist darauf hin, dass die Rechtsgrundlage juristisch geprüft wurde. Dabei hat man festgestellt, dass nach § 7 das Areal einbeschränktes Arbeitsgebiet ist, mit einer festgelegten Geschosshöhe von 5 und einer GFZ von 1,5. Das geplante Hostel (GFZ 1,9) würde die GFZ eklatant überschreiten. Die Geschosshöhenzahl des Hostels beinhaltet sieben Geschosse über zwei Flurgrundstücke hinweg. Frau Mayer legt dar, dass das geplante Hostel mit dem Bebauungsplan und mit der Baunutzungsplanung von 1961 nicht vereinbar ist. Sie führt ferner aus, dass im Bebauungsplan eine Staffelhöhe der Traufhöhe angegeben ist. Sie kritisiert diese Tatsache und teilt mit, dass Traufhöhen stadtplanerisch eine große Bedeutung haben.

Herr Gothe legt dazu dar, dass er die geäußerte Kritik an der Höhenentwicklung teilt. Er sieht es ebenfalls kritisch, dass der Anschluss zu der Nachbarbebauung Nr. 11 zu hoch ist. Diesbezüglich sollen noch Gespräche mit dem Bauherrn stattfinden. Dies gilt auch für den Punkt des Seitenflügels, der zwar die Abstandsfläche zu dem Bestandswohngebäude einhält, aber trotzdem relativ dicht heranrückt. Auch in diesem Punkt sollen Gespräche mit dem Bauherrn erfolgen.

Herr Klette erklärt, dass man tatsächlich zwei Geschosse über der zulässigen Geschosshöhe nach Baunutzungsplan liegt und die GRZ überschritten wird. Dies ist ihm entfallen, er entschuldigt sich dafür.

Herr Wesselhöfft ergänzt, dass der Baunutzungsplan in Verbindung mit förmlich festgesetzten Fluchtlinien und den planungsrechtlichen Regeln der Bauordnung von 1958 gilt.

Herr Gothe legt dar, dass die Auslegung von Planungsrecht eine komplizierte Angelegenheit ist. Er teilt mit, dass das Bezirksamt das Hostel nicht in Frage stellt, auch die verkehrliche Belastung scheint relativ harmlos für die Lehrter Str. Die Ausformung der Gebäudekubatur ist noch Gegenstand von Besprechungen mit dem Vorhabenträger. Herr Gothe führt aus, dass das Bezirksamt die BVV informieren wird, wenn man zu einer Einigung mit dem Vorhabenträger gekommen ist.

Frau Hilse legt dar, dass das Bezirksamt eine Einigung innerhalb des Verfahrens anstreben sollte, um das Verfahren nicht durch eine Klage zu verzögern.

Herr Gothe teilt mit, dass dieser Hinweis in die Gespräche mit dem Vorhabenträger einfließen wird.

Herr Hobrack mahnt eine öffentliche Diskussion zum Vorhaben an.

Herr Bertermann bezieht sich auf den Redebeitrag von Herrn Diedrich und legt dar, dass die Fraktion Bündnis 90/Grünen Diskussionsbedarf sieht, weil die Fraktion die Entscheidung des Bezirksamtes verstehen will und sich zu diesem Vorgang viele Fragen stellen. Er kritisiert insbesondere, dass die BVV durch das Bezirksamt nicht über veränderte Bebauungsplanfestlegungen informiert wurde, die Grundlagen für ein

Genehmigungsverfahren werden (z. B. Wegfall 25% Wohnanteil).

Aufgrund der fortgeschrittenen Zeit werden die Tagesordnungspunkte 7.2 bis 10 vertagt.
Der TOP 10.1 –Ausschusssitzungsplan 2009- wird behandelt.

**zu 7.2 Entwicklung Schering-Standort
BE: Bezirksamt**

vertagt

**zu 7.3 Baukollegium
BE: Bezirksamt**

vertagt

**zu 7.4 Schultheiß-Areal: Aktueller Stand Bearbeitung B-Planverfahren 1-43VE
BE: Bezirksamt**

vertagt

zu 8 Beratung von Drucksachen

**zu 8.1 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 II-180 gem. § 3 Abs. 2 BauGB
0898/III
18.09.2008**

Vorlage zur Kenntnisnahme BVV

vertagt

**zu 9 Beratung und Beschlussfassung von Drucksachen und
Bezirksamtsvorlagen**

**zu 9.1 Knappe Kassen in den Bezirken: Vermarktung von Großflächenwerbung
jetzt!
Drucksache: 0735/III**

vertagt

**zu 9.2 Genehmigung der im Haushaltsjahr 2007 zugelassenen über- und
außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen
Drucksache: 0889/III**

vertagt

**zu 9.3 Bebauungsplanentwurf I-26 sowie Entscheidung über den Entwurf der
Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-26
Drucksache: 0902/III**

vertagt

**zu 9.4 Teilweise Aufhebung der Erhaltungsverordnung Huttenkiez im Bezirk
Tiergarten von Berlin vom 06. Oktober 1993 (GVBl. S. 585) für den Teil der
Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gem. § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 2
BauGB
Drucksache: 0940/III**

vertagt

zu 10 Verschiedenes

vertagt

zu 10.1 Ausschusssitzungsplan 2009

Der Ausschuss einigt sich nach kurzer Diskussion auf die zusätzlichen Sitzungstermine
am 06.07.2009 und am 02.09.2009.

gez. Bertermann
Vorsitzender

gez. Sager
Protokollantin