

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Protokoll

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

| | |
|------------------------|---|
| Sitzungstermin: | Mittwoch, 22.10.2008 |
| Sitzungsbeginn: | 17:30 Uhr |
| Sitzungsende: | 21:05 Uhr |
| Ort, Raum: | Parochialstraße 3, 10179 Berlin, Sitzungssaal 226 |

Anwesend sind:

| | |
|--------------------------|-----------|
| Frau David, Annette | SPD |
| Frau Homann, Katja | SPD |
| Frau Knuth, Birgit | 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 Erdmann, Tom | Die Linke |

Der Vorsitzende begrüßt die Anwesenden und stellt die Beschlussfähigkeit fest.

Protokoll:

Nichtöffentlicher Teil

zu 1 Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen September 2008

Frau Lier erläutert die vorab gestellten Fragen der Ausschussmitglieder.

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

Da vorab kein Informationsbedarf der Ausschussmitglieder signalisiert wurde, entfällt der TOP.

Öffentlicher Teil

zu 3 Genehmigung der Tagesordnung

Herr Bertermann schlägt vor, den TOP 7.2, TOP 7.3 sowie TOP 9.6 vorzuziehen, da zu diesen Tagesordnungspunkten Gäste anwesend sind. Der Ausschuss ist damit einverstanden, somit werden die Tagesordnungspunkte vor TOP 4 behandelt.

zu 4 Bauvorhaben am Zirkus 1

Herr Becker (Eike Becker Architekten) erläutert das geplante Projekt anhand einer Powerpoint-Präsentation.

Frau Hilse fragt nach, ob zum Freilegen der Panke eventuell eine Glasüberdeckung in Frage käme. Ferner fragt sie nach einer öffentlichen Durchwegung, welche im alten Entwurf vorhanden war.

Herr Gothe antwortet, dass die öffentliche Durchwegung anhand des Einlageplans, in dem auch die Grundstücksgrenze eingetragen ist, dargestellt werden kann. Er teilt mit, dass die öffentliche Durchwegung gesichert ist.

Zur Offenlegung der Panke führt Herr Gothe aus, dass der Raum sehr beengt ist. D.h. eine Öffnung für die Panke kann nicht besonders breit gestaltet werden. Es würde eine Schlucht entstehen, welche nicht attraktiv erscheint und Folgeprobleme mit sich trägt (z.B. Reinigung usw.). Er greift die Idee der Glasplatte auf und teilt dazu mit, dass dies nur dann wirkungsvoll wäre, wenn eine starke Beleuchtung erfolgen würde.

Herr Gothe betont, dass das Projekt inhaltlich besser geworden ist, da der Wohnanteil auf 50% gestiegen ist (im B-Plan nur 30% festgelegt). Er führt weiter aus, dass Wohnen erfahrungsgemäß keinen starken Autoverkehr in der Tiefgarage erzeugt wie andere Nutzungen.

Zur Architektur teilt Herr Gothe mit, dass die Architektur, welche einst angedacht war, eine sehr extravagante Idee war, welche aber schon seit langer Zeit verworfen wurde. Daraufhin wurde das neue Projekt mit dem hohen Wohnanteil, Hotel und Büro aufgelegt. Herr Gothe ist der Ansicht, dass die Architektur sehr modern und neu wirkt. Er sieht keinen Qualitätsverlust gegenüber dem ehemaligen Architekturentwurfes.

Zur Durchwegung führt Herr Becker aus, dass eine Durchwegung durch das Gebäude geplant wurde, diesbezüglich wurden sehr viele unterschiedliche Optionen geprüft. Während der Planungszeit wurde mit dem Bauherrn gemeinsam nach Nutzern gesucht, die diese öffentliche Durchwegung beleben. Man ist zu dem Ergebnis gekommen, dass man mit der Hotel- und Büronutzung im Erdgeschoss nicht genug Kraft entwickelt, um Passanten in das Gebäude bringen. Deshalb hat man sich gegen einen öffentlichen Weg entschieden hat (Hr. Becker erläutert anhand einer Karte).

Herr Becker zeigt die Tiefgaragenzufahrt an einem Plan (Ecke Am Zirkus) und führt dazu aus, dass es diesbezüglich noch Diskussionsbedarf mit den Verkehrsplanern gibt. Alternative: Verlagerung in die Gebäudemitte.

Herr Bausch fragt nach dem Grundriss des Erdgeschosses und bittet um Informationen zur Erschließung.

Herr Diedrich teilt mit, dass die öffentliche Durchwegung und der Pankegrünzug die BVV dazu bewogen hatten, dem B-Plan zuzustimmen. Herr Diedrich ist der Ansicht, dass das in der heutigen Sitzung vorgestellte Vorhaben das Vertrauensverhältnis zwischen dem Bezirksamt und der BVV nachhaltig stört. Er teilt mit, dass dieses Projekt die BVV seit über 10 Jahren beschäftigt. Die Bewohner der Umgebung hatten eine Bürgerinitiative gegen das Bauvorhaben gegründet. Die Bezirksverordneten haben stets versucht, mit den Bürgern diesbezüglich in die Diskussion zu treten und sich für das geplante Vorhaben eingesetzt. Herr Diedrich legt dar, dass die damals vorgestellte Architektur die Bezirksverordneten zu der Zustimmung des B-Planes bewogen hat. Herr Diedrich kritisiert, dass das heute vorgestellte Bauvorhaben den Anforderungen nicht mehr entspricht. Er fordert das Bezirksamt auf, an die Dinge, welche damals im städtebaulichen Vertrag als Bedingung formuliert wurden (Pankegrünzug und öffentliche Durchwegung)

festzuhalten.

Herr Neuhaus legt dar, dass ein B-Plan die Art der Nutzung regelt und nicht die Architektur. Es ist schwierig, die Architektur durch einen B-Plan zu sichern. Herr Neuhaus teilt mit, dass es dem Investor überlassen bleibt, ein Gebäude zu erbauen, welches den Anforderungen des B-Planes entspricht. Er berichtet, dass es in der Vergangenheit lange Diskussionen um die Freiraumgestaltung des Bertolt-Brecht-Platzes gab, diesbezüglich gab es auch Stellungnahmen des Berliner Ensembles. Er fragt nach, ob das Berliner Ensemble bereits in die Freiraumgestaltung eingebunden ist.

Herr Gothe teilt mit, dass es Kontakte zu Herrn Peymann (Geschäftsführer Berliner Ensembles) gibt. Es wurde auch mit dem technischen Direktor über die Möglichkeiten gesprochen, welche sich aus diesem Projekt heraus ergeben. Man befindet sich in einem engen Abstimmungsprozess.

Frau Hilse teilt mit, dass das vorgestellte Projekt in dem Punkt Durchwegung nicht der Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht. Das aktuelle Projekt entspricht nicht den Maßstäben der damaligen Entscheidungsgrundlage der BVV für den Bebauungsplan. Sie kritisiert insbesondere die Gebäudetiefe und die Enge des Hofes. Sie bittet das Bezirksamt um Stellungnahme dazu. Ferner fragt sie nach, wie die Gebäudetiefen im Wohnteil bewertet werden.

Herr Klette teilt dazu mit, dass eine Durchwegung des Gebäudes weder im Bebauungsplan noch in den städtebaulichen Verträgen vorgesehen und geregelt ist. In den städtebaulichen Verträgen ist lediglich die Durchwegung westlich des Gebäudes entlang der Panke geregelt, im Gebäude selbst gibt es dazu keine Festsetzung.

Herr Bertermann bezieht sich auf die Durchführungsverträge und verliest daraus eine Passage ...“der Investor wird auf seinem Grundstück einen Spielplatz und eine öffentliche Durchwegung...” und teilt dazu mit, dass man diesbezüglich von einer öffentliche Durchwegung ausgegangen ist.

Herr Klette legt dar, dass dies auch so umgesetzt ist, da die öffentliche Durchwegung zum Teil auf dem Grundstück des Investors entlang des ehemaligen Pankezuges vorhanden ist. Der Spielplatz soll an der westlichen Ecke des Vorhabens, außerhalb des Gebäudes, entstehen. Somit entspricht dies explizit dem, was der städtebauliche Vertrag vorsieht.

Herr Becker bezieht sich auf die angesprochenen Gebäudetiefen und erläutert dazu anhand einer Karte. Im Erdgeschoss bestehen Gebäudetiefen von rund 16 Meter. Dies ist eine gute Tiefe, um im mittleren Bereich Ankleidezimmer oder Bäder unterzubringen und Wohnungen so zu orientieren, dass sie zu beiden Seiten gut funktionieren.

Herr Diedrich bezieht sich auf die Ausführungen von Herrn Gothe zu den Gesprächen mit dem Berliner Ensemble und bittet um nähere Informationen zum Charakter dieser Gespräche.

Herr Gothe legt dar, dass der Freiraumentwurf relativ neu ist und mit den Entwurfsverfassern noch nicht diskutiert wurde. Herr Gothe erläutert den Freiraumentwurf anhand einer Karte. Er ist der Ansicht, dass dieser Entwurf noch nicht überzeugend ist. Die Gestaltung soll mit dem Berliner Ensemble abgestimmt werden, diesbezüglich gab es im Vorfeld Gespräche, welche sich hauptsächlich auf die Container bezogen, welche das Berliner Ensemble zur Zeit auf den Flächen abstellt, die dem Bezirk oder dem Grundstückseigentümer des Hauses gehören.

Herr Gothe teilt mit, dass er um eine Alternative zu der Vorplatzgestaltung gebeten hat.

Herr Bertermann fragt nach der Größe des Spielplatzes.

Herr Becker teilt mit, dass nach Landesbauordnung pro Wohnung vier Quadratmeter Spielplatzfläche gefordert sind. Diese Forderung wird eingehalten.

Herr Bausch teilt mit, dass der aktuelle vorgestellte Entwurf Verluste in der Einbindung der umliegenden Straße vorweist. Zudem degradiert der Entwurf den Bertolt-Brecht-Platz zu einem normalen Vorplatz für ein Hotel mit Vorfahrt. Er widerspricht der Ansicht, dass die Fußgängerströme von der Reinhardtstraße zum Brechtplatz keine öffentliche Durchwegung rechtfertigen. Zur Freilegung der Panke teilt Herr Bausch mit, dass diesbezüglich zu prüfen ist, ob man nicht durch eine terrassenförmige Abtreppung der

Außenanlagen eine Lösung findet, um die Panke freizulegen.
Er warnt vor einer Hotelvorfahrt, da dies dazu führen wird, dass über die gesamte Tageszeit dort Kraftfahrzeuge fahren, halten und parken.

Herr Gothe teilt mit, dass er über die aktuell geäußerte Kritik zur Architektur sehr verwundert ist. Er legt dar, dass dieser Entwurf bereits in der Presse veröffentlicht wurde, dazu gab es keine Reaktion seitens der Bezirksverordneten.
Herr Bertermann teilt dazu mit, dass der Vorbescheid am 21.11.2007 erfolgt ist. Nach der ersten Bekanntgabe im Ausschuss (30.01.2008) wurde die Architektur bereits von den Ausschussmitgliedern kritisiert. Es kann daher den Verweis, dass der Ausschuss nicht bereits frühzeitig Kritik angemeldet hätte, nicht nachvollziehen.
Frau Hilse führt aus, dass die erste Informationsquelle nicht die Presse sein sollte, sondern das Bezirksamt. Sie ist der Ansicht, dass das Bezirksamt von selbst im Ausschuss berichten sollte, wenn es eklatante Änderungen in einem Bauprojekt gibt.

Herr Neuhaus teilt mit, dass sich der Ausschuss bereits in der letzten Wahlperiode darauf geeinigt hat, die monatlichen Listen der Bauanträge und Baugenehmigungen zu erhalten. Er ist der Meinung, dass diese Vorgehensweise nicht in Frage gestellt werden sollte.
Herr Neuhaus legt ferner dar, dass in der BVV viele Anfragen aus kleinen Presseartikeln resultieren. Er spricht seine Verwunderung darüber aus, dass diese Problematik noch nicht eher angesprochen wurde.

Frau Hilse fragt nach, ob die textliche Festsetzung Nr. 2 mit dem Entwurf eingehalten wird.

Herr Klette antwortet, dass die Fläche das Grundstück Friedrichstr. 134 darstellt und mit dem Vorhaben nichts zu tun hat.

Herr Gothe teilt mit, dass das aktuelle Projekt mit einem großen Ehrgeiz von dem Architekten Eike Becker vorangetrieben wurde. Herr Gothe legt dar, dass es sich bei dem Projekt um eine sehr moderne und anspruchsvolle Architektur handelt. Er nimmt die Kritik der Ausschussmitglieder zur Kenntnis.

Herr Dietrich spricht sich dafür aus, dass das Bezirksamt zukünftig frühzeitig über aktuell wichtige Bauvorhaben bzw. deren Änderungen informiert.

Herr Neuhaus gibt zu bedenken, dass die Frage, was als „wichtig“ angesehen wird, einer sehr individuellen Einzuschätzung unterliegt. Er verweist ferner auf die bisher schon umfangreichen Ausschusstagesordnungen.

Herr Jaath bittet abschließend nachdrücklich um die Prüfung der Gebäudedurchwegung.

Ein weiterer Gast (Investor) stellt die Erfordernisse der Umplanungen dar. Im Gegensatz zur damaligen Planung ist ein höherer Wohnanteil beabsichtigt. Diese Wohnnutzung ist jedoch unter einer „Gitterfassade“ nicht möglich. Der höhere Wohnanteil ermöglicht eine 24-Stunden-Nutzung des Areals und eine Verringerung des Verkehrsaufkommens.

**zu 4.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf 1-44VE "Aussichtsrade am Zoologischen Garten" sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 1-44VE
Drucksache: 0995/III**

Herr Bertermann bedankt sich bei Herr Gothe für die schriftlichen Ausführungen der Unterschiede zur ersten Beschlussfassung.

Es gibt keine Wortmeldungen, die Vorlage zur Beschlussfassung des Bezirksamtes wird abgestimmt und angenommen (6 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 6 Enthaltungen).

**zu 4.2 Lehrter Straße 12-15
Aktueller Stand des Genehmigungsverfahrens**

Nach einleitenden Worten teilt Herr Gothe mit, dass es vor anderthalb Wochen ein Gespräch mit dem Eigentümer, dem Architekten und dem Hosteltreiber gab. Dieses Gespräch verlief nicht besonders harmonisch. Die Enttäuschung des Vorhabenträgers über die Umplanungen war erheblich. Trotzdem ist der Vorhabenträger auf die Kritik eingegangen und hat sein Projekt überarbeitet. Die Geschossigkeit an der Lehrter Straße wurde folglich von sieben auf sechs reduziert, der Baukörper schließt nun an die nördliche Brandwand an. Ferner wurde der Seitenflügel Richtung Süden um eine Zimmerachse verkürzt, so dass die Distanz zu dem Gebäude Lehrter Str. 11 größer geworden ist.

Der Kritikpunkt bezüglich der Verlegung der Zufahrt auf die nördliche Seite (indonesische Botschaft) stellt sich als kompliziert dar, da man zur Verlegung der Zufahrt im Gehweg einen sehr schützenswerten Baum fällen müsste. Herr Gothe erläutert den genauen Standort anhand einer Karte.

Herr Gothe teilt mit, dass man somit ein gutes Ergebnis erreicht hat. Es gab auch die Bitte an den Architekten, dieses neue Ergebnis der Anwohnerschaft zu vermitteln, was inzwischen auch erfolgt ist. Die Bewohner haben sich im Ergebnis jedoch weiterhin gegen das Projekt ausgesprochen.

Frau Hilse fragt nach, ob die Baugenehmigung innerhalb der Fristen erteilt wird.

Herr Gothe antwortet, dass man auf die Einreichung der überarbeiteten Unterlagen des Investors wartet, um diese dann zügig zu bearbeiten.

Herr Jaath bezieht sich auf die Aussage der letzten Sitzung, dass die textliche Festsetzung des B-Planes nicht zulässig ist. Er fragt nach, wie sich der Anteil Wohnen und Gewerbe innerhalb des Gebietes verhalten wird, wenn dieses Hostel wie geplant gebaut wird.

Herr Gothe weist darauf, dass der Bebauungsplan ebenfalls die Grundstücke nördlich und südlich vom betroffenen Areal umfasst. Für den südlichen Teil hat man vor, im B-Plan ein reines WA-Gebiet festzusetzen. Im nördlichen Teil soll ein MI-Gebiet festgesetzt werden. Es wurde ermittelt, dass mit dem neuen Hostel immer noch ein Wohnanteil von über 30% im MI-Gebiet vorhanden ist, d.h. der Charakter eines MI-Gebietes ist nach wie vor gegeben.

Herr Heine (Bewohner der Lehrter Str. 11, Hausverein) teilt mit, dass die Lehrter Str. 12-15 eine Leitfunktion für das Quartier Lehrter Str. aufweist. Er sieht in dem Projekt den Einstieg in weitere gewerbliche Nutzungen im Gebiet. Er legt dar, dass der Hausverein den vorgenommenen Planänderungen grundsätzlich positiv gegenüber steht. Allerdings wird die Platzierung der Einfahrt kritisiert. Er führt dazu aus, dass die rechtliche Grundlage zur Beplanung des Gebietes im Baunutzungsplan von 1960/61 verankert ist. Dieser Baunutzungsplan weist das Gebiet als beschränktes Arbeitsgebiet aus. Er teilt mit, dass laut Planziel das Wohnen überhaupt nicht gestattet ist. Herr Heine legt ferner dar, dass der Bebauungsplan bislang noch nicht verabschiedet wurde und somit keine Rechtskraft besitzt. Er teilt mit, dass es für ihn unverständlich ist, in einem allgemeinen Wohngebiet neben einer 100%-igen Wohnnutzung (Lehrter Str. 11) eine 100%-ige gewerbliche Nutzung zu setzen, besonders nicht im Hinblick auf die Einfahrt. Laut Baubeschreibung des Projektes ist von einer Verkehrsbelastung durch 12 Bussen pro Tag auszugehen. Herr Heine berichtet, dass das Hostel 830 Betten beinhaltet und somit in oberster Kategorie liegt. Er führt aus, dass der Hausverein dieses Vorhaben inakzeptabel findet. Bei der Realisierung der Einfahrt an der geplanten Örtlichkeit wird dies eine Klage nach sich ziehen. Er bittet um Verlegung der Einfahrt. Zur Verkehrsbelastung teilt Herr Heine mit, dass die Verkehrssituation durch das Hostel extrem verschärft wird, da ein Liefer-, Versorgungs- oder Busverkehr hinzukommt.

Herr Bausch fragt nach, ob durch die Art der Nutzung eine stadtteilunverträgliche Belastung folgt, so dass eine gewerblich Nutzung mit über 800 Betten nicht genehmigungsfähig ist. Ferner vermutet er ebenfalls eine Lärmbelastung durch die Reisebusse und bittet im Zusammenhang mit der Einfahrtsproblematik um Prüfung der Schallschutzproblematik.

Herr Gothe weist darauf hin, dass dieses Projekt 14 Stellplätze und zwei Busstellplätze vorsieht. Er ist der Ansicht, dass dies im Vergleich zu den Stellplatzzahlen anderer Projekte (z.B. Peachbrot) nicht besonders gewichtig ist. Durch die geringe Stellplatzzahl

wird der Verkehr eingeschränkt.

Frau Homann bezieht sich auf die Ausführungen von Herrn Heine und teilt mit, dass sie in unmittelbarer Nachbarschaft des Hostels in der Waldenserstraße wohnt. Dieses Hostel beinhaltet mehrere hundert Betten. Sie legt dar, dass es dort noch nie Beschwerden der Bewohner gegeben hat. Sie schlägt dem Bezirksamt vor, dieses Hostel als gutes Beispiel zu betrachten.

Eine weitere Vertreterin der Bewohnerschaft Lehrter Str. 11 teilt dazu mit, dass Umfragen zu diesem Thema bei Anwohnern diverser Hostels durchgeführt wurden. Diese ergaben, dass die meisten Anwohner sich durch den Hostelbetrieb belastet fühlen. Herr Neuhaus weist darauf hin, dass es ein Bundesemissionsgesetz gibt, welches diese Probleme regelt.

Herr Bertermann bezieht sich auf die Ausführungen der letzten Ausschusssitzung, dass nun die Möglichkeit besteht, die Bodenuntersuchungen durchzuführen. Er fragt nach einem neuen Kenntnisstand.

Herr Gothe teilt mit, dass er heute eine Information von Frau Dr. Grafe erhalten hat. Es wurde mitgeteilt, dass die Schwierigkeit besteht, diese Bodenuntersuchung schnell auszuführen, da man für die notwendige Ausschreibung über die Submissionstelle sechs bis acht Wochen benötigt. Herr Gothe führt aus, dass man versucht einen Weg zu finden, um die Bodenuntersuchung so schnell wie möglich durchzuführen.

zu 5 Genehmigung des Protokolls der 24. Sitzung vom 24.09.2008

Das Protokoll wird genehmigt.

zu 6 Aktuelle Viertelstunde

SPD-Fraktion: keine Anfrage

CDU-Fraktion:

Frau Hilse teilt mit, dass laut Presse ein Baukollegium stattgefunden hat. Sie bittet um Informationen.

Herr Gothe teilt mit, dass vor ca. zwei Wochen eine erste Sitzung stattfand. Dabei wurde u. a. diskutiert, dass die Notwendigkeit des Investors des Aussichtsrades besteht, die Abflughalle, aus Gründen einer ökonomischen Optimierung des Projektes, zu verkleinern, um dort den angepeilten Kostenrahmen zu halten. Ferner soll der Durchmesser des Aussichtsrades um 10 Meter verringert werden, dies hat eine erhebliche Stahleinsparung zur Folge. Somit erscheint das Projekt deutlich wirtschaftlicher.

Der Vorhabenträger hatte bei der Sitzung drei Varianten der Umgestaltung vorgestellt, diese wurden diskutiert, es wurde sich schnell auf die Vorzugsvariante geeinigt.

Mitte November wird ein weiteres Baukollegium stattfinden. Es steht ein Thema auf der Tagesordnung, welches den Bezirk Mitte betrifft, nämlich die Ausformulierung der Baukörper am Hauptbahnhof. Dazu gibt es einen B-Plan, der seitens von SenStadt entwickelt wird. Durch das Baukollegium wird es dem Bezirk ermöglicht, an dem Entscheidungsprozess teilzunehmen.

Frau Hilse fragt nach, in welcher Art und Weise die demokratisch gewählten Gremien (BVV und der Bezirk Mitte) an diesem Verfahren beteiligt und unterrichtet werden.

Herr Gothe teilt mit, dass der Vorhabenträger zur heutigen Sitzung eingeladen wurde und somit sein Projekt im Ausschuss vorstellen kann.

Bü90/Grüne-Fraktion:

Herr Bertermann bezieht sich die aktuellen Auslegung Bebauungsplanverfahren IB-5 (a,b,m,u). Er teilt mit, dass sich bei der Auslegung auf das Baugesetzbuch § 3, Absatz 2 bezogen wird. Dieser besagt, dass die Auslegung vier Wochen zu erfolgen hat. Herr Bertermann teilt mit, dass die Auslegung allerdings nur zwei Wochen erfolgt. Er fragt nach

den Gründen.

Herr Wesselhöft teilt mit, dass es sich um eine erneute öffentliche Auslegung handelt, dies müsste aus dem Text hervorgehen. Bei erneuter öffentlicher Auslegung kann die Frist auf 14 Tage verkürzt werden, er verweist dazu auf den aufgeführten § 4a.

Ferner führt Herr Bertermann aus, dass es die Zusage gab, zu dieser Sache eine öffentliche Veranstaltung durchzuführen. Er fragt nach, ob diese Zusage noch immer gilt. Herr Gothe teilt mit, dass diese Zusage nach wie vor Bestand hat. Das Bezirksamt beabsichtigt umfangreiche Auslegungen aller jetzt nachzuziehenden Bebauungspläne im Februar. Dazu soll auch eine öffentliche Veranstaltung erfolgen.

Die Linke-Fraktion:

Herr Diedrich teilt mit, dass vor einer Woche Bürger der Wilhelmstraße und Umgebung zu einer Einwohnerversammlung eingeladen waren. Herr Diedrich bittet um Information zum Anlass und Verlauf dieser Veranstaltung. Er legt dar, dass diese Veranstaltung eine enorme Brisanz erzeugt haben muss, da ein Mitglied der BVV Mitte sich veranlasst sah, Informationsblätter von den Wohneingangstüren zu entfernen.

Herr Gothe berichtet, dass bezüglich der Wilhelmstraße schon mehrere Veranstaltungen stattfanden. Er teilt mit, dass er eine Veranstaltung vor den Sommerferien besucht hat, es herrschte eine schwierige Stimmung, da eine große Verunsicherung seitens der Bewohnerschaft zu spüren war. Er führt aus, dass ca. 200 Leute mit großem Informationsbedarf anwesend waren. Man hat bei der damaligen Veranstaltung verabredet, unmittelbar nach den Sommerferien eine weitere Veranstaltung durchzuführen, um auf weitere Fragen eingehen zu können. Auch dieses Treffen hat stattgefunden, es waren ca. 300 Leute anwesend (u. a. ein Vertreter des Mietervereins (ebenfalls ein BVV-Mitglied) und die Firma ASUM. Herr Gothe führt aus, dass er die Mieterberatung beauftragt hat, das Beratungsangebot für die Wilhelmstraße auf sechs Monate auszudehnen. Dies wird den Bewohnern per Postwurfsendung mitgeteilt.

Herr Gothe berichtet von einem Projekt zwischen Charlottenstr. und Behrenstr., wo das Bezirksamt, wegen der Entscheidung des OVG gegen den vorhandenen B-Plan, einen Vorbescheid welcher Wohnen (aber ein anderes Wohnen als im Bestand) verwirklicht, erteilen musste. Es wurde intensiv mit SenStadt diskutiert, ob man das ablehnen kann. Dies war nicht der Fall, deshalb musste der Bescheid erteilt werden, somit steht dort das erste Haus dieser Art zur Disposition. Dies ist sehr ärgerlich, da man sowohl auf Senats- wie auf Bezirksebene das Ziel verfolgt, die Plattenbausubstanz zu erhalten.

Herr Gothe legt dar, dass das Wohnen in dieser Form immer explizit verteidigt wurde.

Deshalb gab es in den B-Plänen auch die Idee, die Plattenbauten mit einer Baukörperausweisung zu umrahmen, um den Abriss und den erneuten Aufbau in gleicher Form zu vermeiden. Er legt dar, dass, wenn der Vorhabenträger dieses Gebäude wirklich zur Disposition stellt, für dieses Haus ein Sozialplanverfahren durchzuführen ist. Dies ist Aufgabe von SenStadt. Deshalb ist es erforderlich, dass der Vorhabenträger und SenStadt in den weiteren Diskussionsprozess vor Ort mit einbezogen werden.

Auf Nachfrage von Herrn Diedrich teilt Herr Gothe mit, dass das Netzwerk Wilhelmstraße zu diesen Veranstaltungen eingeladen hat. Herr Gothe legt ferner dar, dass eine weitere Initiative aus der Bewohnerschaft besteht, die ebenfalls zu einer Veranstaltung eingeladen hat. Herr Gothe hat den Mitarbeiter von ASUM gebeten, daran teilzunehmen, um sein Wissen in die Diskussion einzubringen.

Herr Diedrich fragt konkret nach dem Anlass des Sozialplanverfahrens.

Herr Gothe erklärt: Wenn ein Eigentümer im Gebiet einer Entwicklungsmaßnahme beabsichtigt ein Haus, in dem eine Bewohnerschaft existiert, abzureißen und durch etwas anderes zu ersetzen, dann muss die Entwicklungsmaßnahme dafür Sorge tragen, dass für dieses Gebäude ein Sozialplanverfahren durchgeführt wird.

FDP-Fraktion: keine Anfrage

zu 7 Mitteilungen
zu 7.1 des Vorsitzenden
keine

zu 7.2 des Bezirksamtes

DEGEWO-Projekt „Banane“ (südlicher Teil).

Herr Gothe erläutert anhand einer Karte das geplante Projekt. Er berichtet dazu, dass das Verfahren wieder in Bewegung geraten ist. Eine Idee war, dass die Bebauung eine leichte Zick-Zack-Linie aufnimmt. Dadurch, dass das Alexa-Gebäude dies völlig ignoriert hat, macht es keinen Sinn, diese Form weiter aufzunehmen. Deshalb wurde nunmehr mit dem Eigentümer vereinbart, dass man den B-Plan logisch anpasst. Schwierig an dem B-Plan ist, dass er eine hohe Ausnutzung zulässt, er lässt auch zwei weitere kleine Hochhäuser zu. Herr Gothe zeigt den Standort auf der Karte. Ferner sagt der B-Plan aus, dass ein gewisser Wohnanteil zu realisieren ist, das Bezirksamt erachtet diesen aber an dieser Stelle für nicht machbar, weil die Lärmbelästigung von allen Seiten sehr stark ist. Insofern wird in Aussicht gestellt, dass der Wohnanteil nicht erbracht werden muss. Über die neue Ausformung des Baukörpers wird zur Zeit diskutiert, es besteht noch Klärungsbedarf.

Frau Hilse fragt nach, ob an der genannten Stelle der Wohnanteil realisiert werden sollte, der aufgrund des Alexas nicht verwirklicht werden konnte. Dazu sollen Absprachen mit der DEGEWO stattgefunden haben.

Herr Gothe antwortet, dass ihm davon nichts bekannt ist, er wird sich diesbezüglich erkundigen.

Masterplanverfahren Heidestraße

Herr Gothe teilt mit, dass das Masterplanverfahren einen Punkt erreicht hat, wo alle drei Seiten der Meinung sind, dass der Plan nun fertig gestellt ist. Nun soll eine Verbindlichkeit hergestellt werden, dazu hat man die Idee, dass das Bezirksamt diesen Masterplan beschließt und der BVV zur Kenntnis gibt, der Senat beschließt den Plan ebenfalls und gibt diesen dem Abgeordnetenhaus zur Kenntnis. Herr Gothe führt aus, dass er gerne den aktuellen Stand in der nächsten Sitzung vortragen würde.

Frau Hilse schlägt vor, in der nächsten Sitzung erst einmal die TOPs zu bearbeiten, welche in der heutigen Sitzung vertagt werden.

Gutachterverfahren „Stallschreiberblock“

Herr Gothe berichtet, dass nun ein Ergebnis zu dem Gutachterverfahren für den Stallschreiberblock in der Luisenstadt vorliegt. Er fragt die Ausschussmitglieder, wie ausführlich dieses Ergebnis in der nächsten Ausschusssitzung dargestellt werden soll. Dieser Vorschlag wird am Ende der Sitzung aufgegriffen.

Bebauungsplan Holzuferstraße

Herr Gothe teilt mit, dass dieser B-Plan bereits im Ausschuss vorgestellt wurde. Man hat versucht, alle Eigentümer, welche an dem geplanten Spreeuferweg beteiligt sind, durch das B-Planverfahren zu überreden, eine gemeinsame Gesprächsrunde durchzuführen. Dieser Versuch ist fehlgeschlagen, es wurden alle eingeladen, drei Eigentümer haben mitgeteilt, dass sie kein Interesse an einer Gesamtrunde haben. Er führt ferner aus, dass nun ein Gespräch mit dem DAZ (Deutsches Architekturzentrum) stattfand. Diese haben noch einen Versuch gestartet und alle Eigentümer ins DAZ eingeladen. Die Gesprächsrunde soll am 05.12.2008 stattfinden, das Bezirksamt ist ebenfalls vertreten. Man hofft, in einem Konsens einige wichtige städtebauliche Fragen klären zu können. Herr Bertermann fragt nach, ob der B-Plan auf Eis gelegt wird, wenn dieser zweite Versuch ebenfalls scheitert. Herr Gothe verneint.

Aktive Zentren

Herr Gothe teilt mit, dass die Auftaktveranstaltung für die Turmstraße am 05.11.2008 um 17:00 Uhr in der Heilandskirche stattfinden wird.

Herr Bertermann erinnert an die fortgeschrittene Zeit und fragt den Ausschuss, wie mit der Tagesordnung weiter verfahren werden soll.
Frau Hilse legt dar, dass die Tagesordnung zum Anfang der Sitzung beschlossen wurde. Sie bittet, die TOPs dementsprechend abzuarbeiten.
Herr Wesselhöfft teilt mit, dass der TOP 9.3 behandelt werden sollte, da es sich um eine Beschlussfassung handelt, welche an einen Fortschritt im Bebauungsplanverfahren geknüpft ist.
Frau Hilse betont erneut die bereits beschlossene Tagesordnung.

zu 8 Aktuelle Themen

**zu 8.1 Schultheiß-Areal: Aktueller Stand Bearbeitung B-Planverfahren 1-43VE
BE: Bezirksamt**

Herr Gothe berichtet, dass der Vorhabenträger den Wettbewerb für den Neubaubereich an der Turmstraße vorbereitet, dazu wurde ein Büro beauftragt. Ferner steht immer noch die denkmalschutzrechtliche Frage, ob die Halle J in dem neuen Konzept erhalten werden kann. Das Büro Kahlfeld wurde beauftragt, für den nördlichen Bereich (Unterbringung Kaufland mit der Halle J) Studien durchzuführen, ob diese Unterbringung ermöglicht werden kann. Diese Studien werden zur Zeit erarbeitet und sind noch nicht fertig gestellt. Der Investor will den Wettbewerb natürlich erst dann starten, wenn es für das Gesamtkonzept grünes Licht gibt, d.h. die Zustimmung des Landesdenkmalamtes steht noch aus.

Frau Hilse fragt nach, wer das Büro beauftragt hat. Herr Gothe teilt mit, dass die Beauftragung durch den Investor erfolgt ist. Lediglich der Investor kann das beauftragte Büro unter Zugzwang setzen.

zu 9 Beratung von Drucksachen

zu 9.1 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

zur Kenntnis genommen

**zu 9.2 Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens III-174 auf der Grundlage des§13a des Baugesetzbuches (BauGB) als beschleunigtes Verfahren
0959/III**

Vorlage zur Kenntnisnahme BVV

16.10.2008

zur Kenntnis genommen

zu 9.3 Sanierungsziele Rosenthaler Vorstadt sichern

0813/III

Vorlage zur Kenntnisnahme BVV

16.10.2008

Frau Keil (Betroffenenvertretung Rosenthaler Vorstadt) berichtet: Die Betroffenenvertretung hat mit großer Spannung auf die Vorlage des Bezirksamtes gewartet, da sie den Beschluss der BVV sehr gut fand. Positiv ist zu bemerken, dass aufgeführt wird, welche Sanierungsziele es für die Rosenthaler Vorstadt gegeben hat. Negativ ist anzumerken, dass das soziale Ziel nicht erreicht wurde (z. B. der Erhalt der Gebietsbevölkerung). Davon ist in der Vorlage zur Kenntnisnahme keine Rede. Frau Keil kritisiert, dass die Kitas in privater Trägerschaft nicht gesichert sind. Folgende Stichpunkte sind in der Vorlage zur Kenntnisnahme ebenfalls nicht dargestellt:

- Einrichtungen für alte und hilfebedürftige Menschen
- Darstellung des immer noch vorhandenen Grünflächendefizits
- Stand der Hofflächenentsiegelung
- angestrebte Funktionsmischung von Wohnen und Gewerbe
- Verkehrsführung für Radfahrer

Frau Keil teilt mit, dass zur Sicherung der Sanierungsziele nur ein Instrument angegeben wurde, und zwar die B-Pläne, diese sind bereits aufgestellt. Frau Keil führt aus, dass für die noch nicht festgesetzten B-Pläne dringend eine Veränderungssperre notwendig ist. Frau Keil bezieht sich auf Seite 10, dort wird auf eine Arbeitsgruppe im Bezirksamt hingewiesen. Sie teilt dazu mit, dass die Betroffenenvertretung in diese Arbeitsgruppe leider nicht eingeladen wird, obwohl die Betroffenenvertretung in der Steuerungsrunde um Beteiligung gebeten hat. Sie spricht die Bitte erneut aus.

Sie führt aus, dass man sich in der Betroffenenvertretung bereits im Juli darüber ausgetauscht hat, wie die Sanierungsziele zu sichern seien. Dabei ist man darauf aufmerksam gemacht worden, dass es in Prenzlauer Berg ein entsprechendes Gutachten für die Sanierungsgebiete, welche zeitgleich mit dem Sanierungsgebiet Rosenthaler Vorstadt auslaufen, gab. In dem Gutachten wurde ein flächendeckender Bebauungsplan vorgeschlagen.

Frau Keil legt die Forderungen der Betroffenenvertretung dar:

- Sicherung der Sanierungsziele durch den Bebauungsplan, um einer weiteren baulichen Verdichtung entgegen zu wirken
- Einschränkung der Bodenversiegelung
- Sicherung der öffentlichen Nutzung in Einzelbereichen
-

Frau Keil wird diese Stellungnahme an Herrn Bertermann mailen, dieser wird diese entsprechend an die Ausschussmitglieder weiterleiten.

Herr Dr. Schulze bezieht sich auf den Punkt -Gewerbe- der Vorlage zur Kenntnisnahme in dem angeführt ist, dass der Anteil der Gewerbenutzung zurückgegangen ist. Er fragt nach den Prozentzahlen.

Herr Gothe teilt mit, dass er diese Information nachliefern wird.

Frau Keil legt dar, dass der BVV-Beschluss mit der Vorlage zur Kenntnisnahme keineswegs erfüllt ist.

zu 10 Verschiedenes

(wegen Sitzungsende 21.00 Uhr vorgezogen)

Herr Bertermann teilt mit, dass Herr Gothe vorgeschlagen hat, in der nächsten Sitzung den Masterplan Heidestraße sowie das Gutachterverfahren Stallschreiberstraße zu thematisieren.

Herr Neuhaus fragt nach, wie umfangreich diese TOPs sind. Herr Gothe teilt mit, dass man den zeitlichen Umfang steuern könnte. Herr Jaath spricht sich für die Behandlung des Gutachterverfahrens Stallschreiberstraße aus.

Herr Diedrich bittet darum, die heutige Sitzung zu verlängern, um die restlichen TOPs abzuarbeiten.

Frau David widerspricht, da die Sitzung grundsätzlich nicht länger als 21 Uhr gehen soll. Sie schlägt vor, die heute vertagten TOPs in der nächsten Sitzung als erstes im öffentlichen Teil zu behandeln. Der Ausschuss erzielt hierüber Konsens

Herr Neuhaus schlägt vor, die TOPs generell so umzustellen, das als Erstes die Drucksachen zur Beschlussfassung behandelt werden und erst dann die Vorlagen zur Kenntnisnahme. Herr Bertermann wird diesen Vorschlag zukünftig berücksichtigen.

Herr Diedrich fragt nach, ob Vorlagen zur Kenntnisnahme tatsächlich im Ausschuss behandelt werden müssen. Herr Bertermann teilt mit, dass er die Vorlagen zur Kenntnisnahme von sich aus zur Diskussion gestellt hat. Er schlägt vor, dass die Vorlagen zur Kenntnisnahme zukünftig nur auf Bitte einer Fraktion auf die Tagesordnung

gesetzt werden. Der Ausschuss ist mit diesem Vorschlag einverstanden.

- zu 11 **Beratung und Beschlussfassung von Drucksachen und
Bezirksamtsvorlagen**
- zu 11.1 **Knappe Kassen in den Bezirken: Vermarktung von Großflächenwerbung
jetzt!**
Drucksache: 0735/III
vertagt
- zu 11.2 **Genehmigung der im Haushaltsjahr 2007 zugelassenen über- und
außerplanmäßigen Ausgaben und Verpflichtungsermächtigungen**
Drucksache: 0889/III
vertagt
- zu 11.3 **Bebauungsplanentwurf I-26 sowie Entscheidung über den Entwurf der
Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes I-26**
Drucksache: 0902/III
vertagt
- zu 11.4 **Lebendiger Ort für Alle**
Drucksache: 0931/III
vertagt
- zu 11.5 **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

gez. Bertermann
Vorsitzender

gez. Sager
Protokollantin

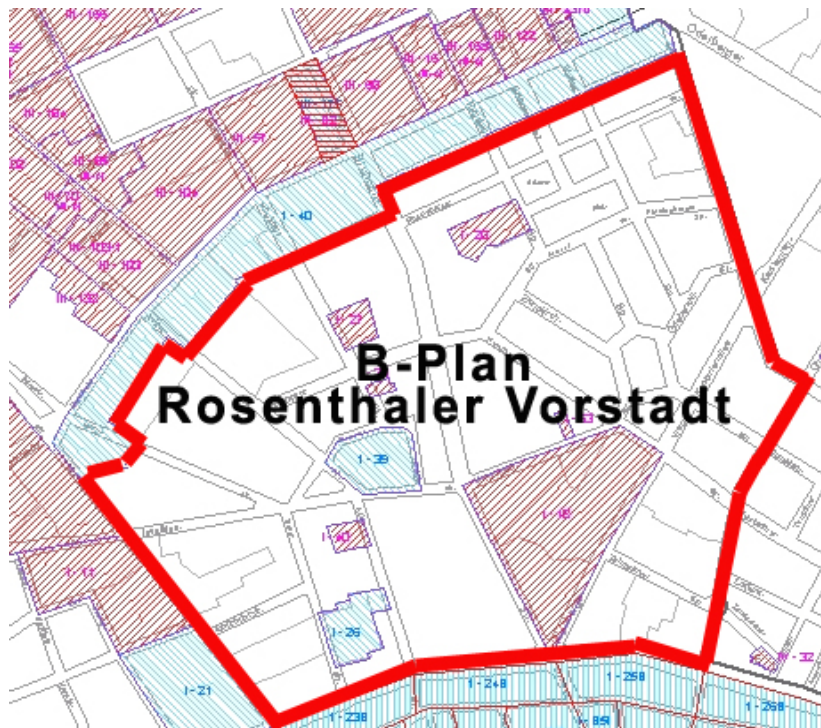
Sicherung des durch den Sanierungsprozess auch mit öffentlichen Mitteln erreichten Standards an Wohn- und Arbeitsqualität in der Rosenthaler Vorstadt.

In der Letzten Zeit ist ein zunehmender Verwertungsdruck auf innerstädtische Grundstücke, auch in der Rosenthaler Vorstadt zu bemerken. Die rechtlichen Mittel im Sanierungsgebiet reichten in der Vergangenheit nicht immer aus, die zunehmende Verdichtung auf den Grundstücken in der Rosenthaler Vorstadt zu verhindern. Nach Entlassung der Rosenthaler Vorstadt als Sanierungsgebiet ist eine noch ungebremstere bauliche Verdichtung und Versiegelung zu erwarten.

Zur Sicherung der Sanierungsziele, mindestens jedoch zur

- Verhinderung einer weiteren baulichen Verdichtung**
- Einschränkung weiterer Bodenversiegelung**
- Sicherung öffentlicher Nutzungen in Einzelbereichen**

fordern wir die Aufstellung eines B-Planes für die Rosenthaler Vorstadt. Die Abgrenzung des B-Plan-Gebietes sollte dabei nicht nur die Grenzen des jetzigen Sanierungsgebietes umfassen, sondern die Fläche zwischen der Bernauer Straße im Norden (B-Plan 1-40), der Bezirksgrenze im Osten, der Spandauer Vorstadt im Süden (B-Plan 1-238,1-248,1-258) und der Gartenstraße im Westen (B-Plan 1-21,1-11,1-52a). Die Sanierungsgebiete wurden wegen der damit verbundenen Förderungen bewusst verkleinert. Die Baustruktur und damit verbundene Problemstellung ist jedoch für das gesamte genannte Gebiet zutreffend und die genannten Ziele sollten für den ganzen Bereich festgesetzt werden.



Das Städtebaufördergesetz sah bis in die 80er Jahre eine flächendeckende B-Plan-Aufstellung u.a. für Sanierungsgebiete vor. Eine Praxis, die später fallengelassen wurde. Aufgrund der Gefährdung der durch den Sanierungsprozess erreichten Qualitäten sind unserer Meinung nach die Voraussetzung und das Erfordernis für eine Wiederaufnahme dieser Praxis gegeben. Aus diesem Grund fordern und unterstützen wir die Aufnahme eines B-Plan-Verfahrens zur Sicherung der Sanierungsziele für die Rosenthaler Vorstadt.

Rita Keil, Lutz Mauersberger
Betroffenenvertretung Rosenthaler Vorstadt
13.10.2008

Stadt Ref
Frau Fentz

**Allgemeine Sanierungsangelegenheiten, Gebietsaufhebung und Ausgleichsbeträge,
Aufhebung des SG RV**

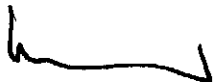
Hier: Frage des BVV-Mitgliedes Herr Dr. Schulze

Vorg.: - Protokoll des Ausschusses Stadtentwicklung, Sanieren, Bauen und Bebauungspläne
Vom 22.10.08

Zu der Frage des Herrn Dr. Schulz nehmen wir wie folgt Stellung:

Konzeptionen, Rahmenpläne und Sanierungsziele haben sich in allen Sanierungsgebieten der 9. und 10. Rechtsverordnung im wesentlichen auf die Förderung des Wohnungsbaues unter Berücksichtigung der Interessen der jeweiligen Gebietsbevölkerung und die Errichtung/Modernisierung von Infrastruktureinrichtungen konzentriert. Gewerbeentwicklungskonzept waren in der Rahmenplanung der zuständigen Senatsverwaltung nicht vorgesehen; die Möglichkeiten der Steuerungsmöglichkeiten der Gewerbeentwicklung in der Sanierungsdurchführung waren relativ gering. Damit ergibt sich auch keine Pflichtaufgabe die Entwicklung systematisch zu erfassen und datentechnisch aufzuarbeiten und es konnte damit auch nicht geschehen.

Die Angaben im BA-/BVV-Beschluss 0813/III („Sanierungsziele Rosenthaler Vorstadt sichern“) beruhen auf den langjährigen Erfahrungen der Akteure des sanierungsbeauftragten Ko-Büro und der Mitarbeiter/innen der Sanierungsverwaltungsstelle.



Wagner