

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Einladung

Hiermit lade ich Sie zur

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

ein.

Sitzungstermin: Mittwoch, 28.01.2009, 17:30 Uhr

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

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil

TOP 1 **Liste der Bauanträge und Baugenehmigungen November und Dezember 2008**

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 des Protokolle der 26. Sitzung vom 26.11.2008
und der 27. Sitzung vom 03.12.2008**

TOP 5 **Aktuelle Viertelstunde**

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

TOP 7 **Aktuelle Themen**
TOP 7.1 **Alexanderstraße - Banane Süd (DEGEWO)
BE: Bezirksamt, Vertreter der Geschäftsführung der DEGEWO**

TOP 8 **Beratung und Beschlussfassung von Drucksachen und Bezirksamtsvorlagen**
TOP 8.1 **Lebendiger Ort für Alle**
0931/III Fraktion der SPD

- TOP 8.2 **Neue Wege für die Leipziger Straße**
1022/III Fraktion der FDP
- TOP 8.3 **Anmeldungen für die Investitionsplanung 2009 - 2013**
1061/III Schule
- TOP 8.4 **Bebauungsplanentwurf 1-16 VE sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-16 VE**
1097/III Bezirksamt Mitte von Berlin
BE: Bezirksamt
- TOP 8.5 **Bebauungsplanentwurf 1-39 sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-39**
1100/III Bezirksamt Mitte von Berlin
BE: Bezirksamt, Chorverband, Joop, Graft
- TOP 8.6 **Bebauungsplan 1-12 sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-12**
1119/III Bezirksamt Mitte von Berlin
BE: Bezirksamt, Eigentümerversor Herr RA Lammek und Architekturbüro
- TOP 9 **Beratung von Drucksachen**
Ergebnis Akteneinsicht Seydlitzstraße 1 - 5 am 11.07.2007
0475/III BA-Vorlage zur Kenntnisnahme aus BVV 18.12.2008
- 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

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

Sitzungstermin:	Mittwoch, 28.01.2009
Sitzungsbeginn:	17:30 Uhr
Sitzungsende:	21:05 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 Pawlowski, Peter	FDP
Herr Scholz, Dieter	SPD
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 und Dezember 2008

Frau Lier 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 aktuelle Liste

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

Frau Hilse bittet um Vorstellung des Standes der Haushaltsführung in der nächsten Ausschusssitzung.

Öffentlicher Teil

zu 3 Genehmigung der Tagesordnung

Herr Bertermann teilt mit, dass er vorab eine Umstellung der Tagesordnung, unter Berücksichtigung der anwesenden Gäste, erstellt hat. Er fragt die Ausschussmitglieder, ob diese mit dem Vorschlag einverstanden sind.

Die SPD-Fraktion bittet, den TOP 8.6 vorzuziehen. ???

Der Ausschuss einigt sich auf den folgenden Ablauf:

TOP 7 –Aktuelle Themen-:

- Alexanderstr. (TOP 7.1)
- B-Plan 1-12 (TOP 8.6.)
- B-Plan 1-39 (TOP 8.5)

zu 4 Genehmigung des Protokolle der 26. Sitzung vom 26.11.2008 und der 27. Sitzung vom 03.12.2008

Die Protokolle werden genehmigt.

zu 5 Aktuelle Viertelstunde

SPD-Fraktion: keine Anfrage

CDU-Fraktion: keine Anfrage

Fraktion Bündnis 90/Grünen:

Herr Bertermann bezieht sich auf die Thematik der Brunnenstr. 158, diesbezüglich liegt ein Schreiben einer Mieterschaft an den Stadtrat vor. Hintergrund ist, dass diese Mieterschaft seit Jahren leider erfolglos versucht, den Eigentümer zu kontaktieren. Da durch die Aufhebung des Sanierungsgebietes Rosenthaler Vorstadt nun die Mieterberatung eingestellt wird, haben sich die Mieter hilfeschend an das Bezirksamt gewandt. Herr Bertermann fragt nach, ob das Bezirksamt diesbezüglich Hilfestellung geben kann.

Herr Gothe teilt mit, dass er dieses Schreiben an die Bausaufsicht weitergeleitet hat. Er verweist auf Frau Lier.

Frau Lier legt dar, dass sie sich mit diesem Vorgang befasst hat, leider kann das Amt in diesem Fall keine große Hilfe leisten, da für die Hilfestellung der im Schreiben formulierten Punkte nur privatrechtliche Hintergründe vorliegen. Es geht dabei um Mietrechtsfragen, insofern wird sich die Mietergemeinschaft an einen privaten Berater/Rechtsanwalt wenden müssen.

Herr Dr. Schumann fragt nach der Situation der Mieterberatung nach der Aufhebung des Sanierungsgebietes.

Herr Gothe kann nicht sagen, wie lange die Mieterberatung noch aktiv ist, er wird sich erkundigen.

Herr Bertermann teilt mit, dass auch die Bitte vorliegt, dass sich das Bezirksamt vermittelnd in das Verfahren einschaltet und versucht, den Eigentümer zu kontaktieren. Er fragt nach, inwieweit das Bezirksamt tätig werden kann.

Frau Lier antwortet, dass sie mit der Sanierungsverwaltung gesprochen hat, die zuständige Mitarbeiterin, Frau Adam, hatte zugesagt, dass sie versuchen wird, mit dem Eigentümer zu vermitteln.

Fraktion Die Linke:

Herr Diedrich bittet um Informationen zum Fortgang der Festsetzung der Bebauungspläne der Spandauer Vorstadt.

Herr Hartung teilt mit, dass für diese Bebauungspläne zur Zeit die Trägerbeteiligung durchgeführt wird, diese muss ausgewertet werden, so dass die öffentliche Auslegung in ca. 2-3 Monaten durchgeführt werden kann.

Herr Gothe ergänzt, dass zusätzlich eine öffentliche Veranstaltung im Zeitfenster der öffentlichen Auslegung (April) geplant ist.

zu 6 Mitteilungen

zu 6.1 des Vorsitzenden

keine

zu 6.2 des Bezirksamtes

Zukunftskonferenz Lehrter Straße

Herr Gothe teilt mit, dass am 24.02.2009 in der Lehrter Str. eine Zukunftskonferenz durchgeführt wird, welche gemeinsam mit den Initiativen der Straße organisiert wird. Herr Gothe lädt den Ausschuss herzlich zu dieser Veranstaltung ein.

Ferienwohnungen Wilhelmstraße

Ferner führt Herr Gothe aus, dass vor einigen Tagen eine weitere Besprechung zur Wilhelmstraße stattgefunden hat. Dort wurde, aufgrund der großen Verunsicherung der Mieterschaft, für einige Monate eine Mieterberatung eingeschaltet. Die Besprechung wurde zusammen mit dem Ordnungsamt, der Polizei, der Feuerwehr, der Bauaufsicht und Vertretern der Mieterschaft durchgeführt um zu erörtern, welche Möglichkeiten bestehen, um die unerfreulichen Nebenwirkungen der Ferienwohnungsvermietung zu begrenzen. Diesbezüglich wurden die Möglichkeiten und Grenzen des amtlichen Handelns aufgezeigt. Das war sehr hilfreich, da nun eine gute Informationsbasis besteht. Morgen soll sich in der Mieterschaft ein Verein gründen, um die Belange der Mieterschaft organisierter vertreten zu können. Man hofft so einen guten Dialog zwischen der Mieterschaft und dem Eigentümer organisieren zu können.

Herr Gothe teilt mit, dass SenStadt vorsieht, ab April die Mieterberatung von sich aus zu gewährleisten.

Herr Diedrich fragt nach, ob es sich bei den Eigentümern um landeseigene Gesellschaften handelt.

Herr Gothe verneint und führt aus, dass die Bestände verkauft und damit privatisiert wurden.

Ferner berichtet Herr Diedrich, dass der Geschäftsführer der beauftragten Mietergesellschaft auf der Besprechung einen Vorschlag zur Diskussion gestellt hatte, welcher die Konzentration der Hotelnutzung in einem Aufgang anstrebt, um in den anderen Aufgängen die Hotelnutzung auszuschließen. Herr Diedrich fragt Herrn Gothe, ob er diesen Vorschlag für unterstützungswürdig hält.

Herr Gothe legt dar, dass dieser Vorschlag impliziert, dass ein bestimmter Teil der Wohnungsbebauung für dauerhafte Vermietungen aufgegeben wird. Er steht dem Vorschlag kritisch gegenüber.

zu 7 Aktuelle Themen

zu 7.1 Alexanderstraße - Banane Süd (DEGEWO)

BE: Bezirksamt, Vertreter der Geschäftsführung der GeWoBe

Herr Gothe teilt einleitend mit, dass es für den gesamten Bereich vor vielen Jahren einen städtebaulichen Entwurf gab, welcher die Idee hatte, die ehemalige Fortifikationslinie in ihrem Zick-Zack wieder aufzugreifen und nachzuzeichnen. Der Entwurf wurde aber, aufgrund des ALEXA-Projektes, wieder verworfen. Die Planung wurde im nördlichen Bereich der „Banane“ geändert, dort wurde dann die Shopping-Mall realisiert, welche den leicht geschwungenen Verlauf der Alexanderstraße in ihrer Aussenkante nachzeichnet.

Herr Gothe teilt mit, dass zu dem damals festgesetzten Bebauungsplan für das ALEXA auch ein südlicher Bereich gehört, dieser ist ebenfalls festgesetzt aber noch nicht bebaut,

deshalb existiert an dem ALEXA eine große Brandwand, an dieser kann angebaut werden. Diesbezüglich ist von einer Hotelnutzung in der Konzeption die Rede gewesen, der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich auch einen Wohnanteil fest. Der südliche Teil des Bebauungsplanes wurde überarbeitet, dazu gab es mit dem Eigentümer GeWoBe einen längeren Abstimmungsprozess. Nun hat man einen Konsens gefunden, der auch dem Verlauf der leicht gebogenen Alexanderstraße folgend die Aussenkanten der Gebäude an den Bürgersteig der Alexanderstraße anlegt. Es gibt zwei Blöcke (3a und 3b), diese sind durch eine interne Erschließungsstraße geteilt und können öffentlich durchgegangen werden. Allerdings soll diese Straße vorrangig dazu dienen, die Ver- und Entsorgung der beiden Blöcke zu organisieren. Die Höhenentwicklung der beiden Blöcke beträgt 22 Meter plus zwei Staffelgeschosse, die etwas zurückspringen können. Im südlichen Block (IV) soll eine höhere Bebauung zulässig sein. Im alten Entwurf wurden zwei Hochhäuser (jeweils 64 Meter) zugesagt. Die neuen Planungen berücksichtigen nun die Bebauung mit einem Hochhaus (65 Meter). Sollte es hierfür einen Investor geben, soll das Vorhaben in einem gesonderten vorhabenbezogenen B-Plan realisiert werden.

Herr Gothe legt dar, dass das Bezirksamt dieses Verfahren in Abstimmung mit SenStadt und dem Baukollegium entwickelt hat, um sicherzustellen, dass nicht durch Vorratsplanungen eine weitere Hochhausplanung verfestigt wird, ohne eine Garantie zu haben, dass dies wirklich realisiert wird. Das Projekt steht in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsentwicklungsplan. Da der Standort weit hin sichtbar ist, möchte man einen Wettbewerb haben, der eine architektonische Qualität sicherstellt.

Herr Beck (GeWoBe) teilt mit, dass dieses Grundstück im Jahr 1999 vom Land Berlin erworben wurde, mit der Aufgabe, das Grundstück zu entwickeln und die Grundstücke dann zu verkaufen. Mit dem jetzt vorgeschlagenen Baurecht ist man insofern zufrieden, dass die höhere Bebauung im Block IV möglich sein soll. Es gibt dazu ein konkretes Vorhaben. Der Investor, der dieses Projekt umsetzen will, ist bereit, das Wettbewerbsverfahren gemeinsam mit dem Land Berlin durchzuführen und eine entsprechende Bebauung vorzunehmen. Auch die Teilung des Blockes und die Aufhebung der Knickung hält man, auch aus Vermarktungsgründen, für bedeutsam. Herr Beck legt ferner dar, dass auch für Block 3 a ein konkretes Vorhaben vorliegt, so dass auch in diesem Teil die Investitionen zügig vorangetrieben werden können.

Frau Hilse erinnert daran, dass der alte B-Plan noch nicht festgesetzt ist. Sie fragt nach, warum auf ein Hochhaus verzichtet werden soll.

Herr Diedrich legt dar, dass der Bebauungsplan einen relativ hohen Wohnanteil vorsieht. Allerdings erst ab einer Baukörperhöhe von 35 Metern. In den städtebaulichen Verträgen des Landes Berlin mit den Investoren am Alexanderplatz wurde vereinbart, dass die Investoren erst ihre Sockelbauten herstellen können, die Hochhausmasse erst nach Bedarf. Sollte diese Vereinbarung auch in diesem Fall zutreffen, schlägt Herr Diedrich vor, eine Korrektur im Bebauungsplan herbeizuführen, um einen Wohnanteil auch unterhalb von 35 Metern zuzulassen.

Herr Gothe antwortet, dass im alten Bebauungsplanentwurf eine BGf von 72.000 qm, davon 15.000 qm Wohnanteil, vorgesehen waren. Man ist allerdings der Ansicht, dass eine Wohnbebauung an dieser Stelle sehr schwierig ist, da die Verkehrsbelastung des Ortes erheblich ist. Deshalb besteht man nicht darauf, dass die 15.000 qm Wohnen erbracht werden müssen. Die Möglichkeit der Realisierung von Wohnen ist aber nicht ausgeschlossen.

Herr Diedrich kritisiert diese Argumentation und legt dazu dar, dass entlang des S-Bahn-Ringes eine Vielzahl von Wohngebäuden bestehen, diesbezüglich liegen keine Lärmemissionen vor. Er spricht sich für die Festsetzung eines hohen Wohnanteils im Bebauungsplan aus.

Frau Hilse teilt mit, dass auf dem gegenüberliegenden Grundstück Eigentumswohnungen bestehen. Insofern ist die Argumentation auch für sie nicht nachvollziehbar.

Auf Nachfrage von Frau Hilse erläutert Herr Gothe, dass die Zustimmung der BVV erforderlich ist, um den Bebauungsplan festzusetzen.

Herr Koch teilt mit, dass aufgrund des darunterliegenden U-Bahn-Tunnels eine Realisierung von Wohngebäuden sehr kostspielig ist, insofern wäre nur ein sehr teures Wohnen realisierbar. Er hält die momentane Vorgehensweise für denkbar.

Herr Bausch teilt mit, dass die Fraktion Bü90/Grünen davon ausgeht, dass in dem Verfahren ein Wohnanteil verpflichtend festgesetzt wird. Der genaue Anteil, der zwischen 15 - 25% liegen sollte, muss noch ermittelt werden. Den Vorschlag für ein Wettbewerbsverfahren unterstützt er.

Auf eine Nachfrage von Herrn Koch führt Herr Gothe aus, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für den Bereich Block 3a nicht erforderlich ist, da die Höhenentwicklung (22 Meter Traufe, zwei Staffelgeschosse) einfach ist. Auch die Nutzung (Einzelhandel im 1. OG, Restaurant im 2. OG) ist ebenfalls unproblematisch. Insofern handelt es sich um ein unkompliziertes Projekt, welches sich gut und ergänzend zum ALEXA anbietet.

Auf Nachfrage von Frau Hilse antwortet Herr Granow, dass als nächster Verfahrensschritt die Trägerbeteiligung vorgesehen ist, danach folgt die öffentliche Auslegung. Die Verfahrensschritte frühzeitige Träger- und Bürgerbeteiligung haben bereits im früheren Verfahren stattgefunden.

Auf eine Nachfrage von Herrn Diedrich erläutert Herr Gothe, dass die Höhenentwicklung des Projektes moderat ist und die Frage des Einzelhandels geklärt ist, insofern kann dieses Projekt nach § 34 BauGB genehmigt werden.

Auf die Nachfrage von Herrn Diedrich, wann und auf welcher Grundlage durch die GeWoBe den Grundstücksverkauf erfolgen soll, antwortet Herr Beck, dass ein Verkauf ein Baurecht beinhaltet. Sollte dieses Baurecht nicht umgesetzt werden, ist der Kaufvertrag gegenstandslos. Er geht allerdings davon aus, dass das Vorhaben wie vorgestellt umgesetzt werden kann.

Herr Bertermann hält fest, dass dieser TOP als Information durchgeführt wurde. Eine entsprechende Vorlage über die geplante Änderung folgt.

zu 7.2 **Bebauungsplan 1-12 sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-12** **Drucksache: 1119/III**

Herr Gothe teilt einleitend mit, dass es bei diesem Projekt um den Bau eines Nahversorgungszentrums geht. Der Bebauungsplan soll nun schnell zur Festsetzung gebracht werden, das Projekt befindet sich in den Startlöchern. Der Lebensmittelanbieter EDEKA ist dort als Betreiber gebunden, der Grundstückseigentümer steht etwas unter Druck, dieses Projekt umzusetzen.

Herr Tschoban (Architekt) erläutert die architektonischen Stand.

Herr Bertermann legt dar, dass der Bebauungsplan bereits beschlossen wurde, allerdings von der Rechtsprüfung der Senatsverwaltung bemängelt wurde, einige Dinge mussten geändert werden. Herr Bertermann fragt nach, was genau in der nächsten BVV erneut beschlossen werden muss.

Herr Hartung legt dar, dass eine Baugenehmigung nur dann in Aussicht gestellt werden kann, wenn der Ausschuss in der heutigen Sitzung ein positives Votum ausspricht. Er führt aus, dass der Bebauungsplan in der Rechtsprüfung bemängelt wurde. Und zwar mussten die zentrenrelevanten Sortimente konkreter benannt und auf 6.000qm begrenzt werden.

Ferner gab es aus städtebaulichen Gründen die Notwendigkeit, den Nutzungsmix auch planungsrechtlich auf Dauer zu sichern. Die Flächen für den Einzelhandel wurden somit auf 15.000 qm eingegrenzt, so dass ein Spielraum für sonstige Nutzungen besteht.

Zusätzlich wurden textliche Festsetzungen im Detail redaktionell überarbeitet. Regelungen zum LKW- und PKW Verkehr wurden herausgenommen und werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Auf eine Nachfrage von Herrn Pawlowski wird erklärt, dass der Baugenehmigungsantrag am 03.09.2008 gestellt wurde und sich in einem weiten Bearbeitungsstadium befindet. Um die Gründungsarbeiten beginnen zu können, wurde ein Teilbaugenehmigungsantrag gestellt, welcher kurzfristig genehmigt werden kann. Sobald diese Teilbaugenehmigung existiert, soll der Bau beginnen. Der Rahmenterminplan sieht den 02.02.2009 vor.

Herr Bertermann legt dar, dass er gelesen hat, dass das Ärztehaus nun doch nicht entstehen soll, dafür aber ein Hotel. Er fragt nach, ob dies der Wahrheit entspricht. Herr Lammek (Investorenvertreter) erklärt dazu, dass diesbezüglich noch keine abschließende Entscheidung getroffen wurde, es gibt für das zweite und dritte OG Interessenten. Beides (Ärztehaus und Hotel) sind aus Sicht der Bauherrn gut vorstellbar.

Auf eine Nachfrage von Herrn Diedrich erklärt Herr Hartung, dass zur Art der Nutzung u.a. in der textlichen Festsetzung festgelegt ist, dass eine Hotelnutzung untergebracht werden kann. Es gibt zum einen die zentrenrelevanten Sortimente, ferner bestehen nichtzentrumrelevanten Sortimente und darüber hinaus sind Einrichtungen für Bürogebäude, Dienstleistungsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft, Betriebe des Beherbergungsgewerbe und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Die Vorlage zur Beschlussfassung wird abgestimmt und einstimmig angenommen (9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 4 Enthaltungen).

zu 7.3 Bebauungsplanentwurf 1-39 sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-39 Drucksache: 1100/III

Herr Gothe erläutert einleitend den Bebauungsplan anhand eines Planes. Er führt aus, dass in dem betroffenen Mischgebiet eine Zulässigkeit von einer Bruttogeschossfläche von 7.500 qm festgelegt ist. Es gibt innerhalb eines Mischgebietes eine Variabilität, was die Anteile von Gewerbe und Wohnen angeht. Damit es sich um ein Mischgebiet handelt, sind von diesen 7.500 qm mindestens 3.000 qm als Wohnen zu realisieren. Dies sind die Sanierungsziele, die in diesem Bebauungsplan festgesetzt werden sollen.

Herr Gothe legt dar, dass für die beiden Grundstücke, welche sich im Eigentum des Landes (Verwaltung des Liegenschaftsfonds) befinden, Nutzerinteressenten bestehen. Zum einen ist das der Chorverband, welcher sich auf die Ecke der Invalidenstraße orientiert. Zum anderen gibt es den Bereich an der Ackerstraße. Diesbezüglich gab es seitens des Bezirksamtes den Versuch, im Rahmen des Steuerausschusses des Liegenschaftsfonds eine Mehrheit zu schaffen, um den Verkauf an den Eigentümer der Brunnenstraße 183 (Umsonstladen) zu realisieren. Im „Tausch“ wollte dieser dann die Brunnenstraße 183 an die dortigen Nutzer/innen verkaufen. Dieses „Tauschgeschäft“ wurde gegenüber den Senatsverwaltungen deutlich vorgetragen. Letztendlich ist es aber nicht zustande gekommen. Ein weiterer Nutzerinteressent ist die Baugruppe Joop und Graft.

Frau Petzold (Vertreterin des Chorverbandes) berichtet, dass bereits seit zwei Jahren das Thema aufgegriffen wurde, in Berlin ein Zentrum Deutscher Musikverbände zu verankern. Sie legt dar, dass es bundesweit fünf wirkende Nutzer gibt, die man in dem Zentrum versammeln will: Deutsche Musikrat, Landesmusikrat Berlin, Deutsche Chorverband, Chorverband Berlin und eine bundesweite AG Deutscher Chorverbände. An dem Standort soll eine moderne Arbeitsstruktur für Bundesverbände und eine praktische Musikstruktur für das Land Berlin geschaffen werden, da eine Vielzahl von Ensembles in Berlin tätig sind, ferner besteht ein Mangel an Probe- und Übungsräumen in der Stadt, deshalb liegt der Schwerpunkt auf einen großen Saal und dazu sieben bis acht Probesäle für Chöre und Orchester, die es in Berlin gibt.

Zur Thematik wird eine Broschüre an die Ausschussmitglieder verteilt, diese beinhaltet u. a. auch die Planung über Mitarbeiter und potentielle Nutzungsflächen für die Arbeit der Verbände.

Weiter wird berichtet, dass man bei der Ansiedlung an diesem Standort eine Möglichkeit zur Kooperation und Zusammenarbeit mit den benachbarten Institutionen (Elizabeth-Kirche, Kulturbüro usw.) sieht.

Herr Willemeit (Vertreter der Baugruppe Jette/Graft) legt dar, dass es seit langem die Idee gibt, selber ein Gebäude zu erstellen, in dem die Firma Graft gemeinschaftlich wohnen und arbeiten kann. Durch das Kennenlernen von Frau Joop ist man auf Idee gekommen, ein Konzept für ein Designhaus zu erstellen, in dem mehrere Kreativfirmen zusammenarbeiten, Flächen zum Teil gemeinsam nutzen und Synergieeffekte erzeugen. Wichtig dabei ist, in dem Gebäude zu arbeiten und zu wohnen. Man versucht, dieses Konzept gemeinsam als Gruppe (Joop und Graft) umzusetzen, seit einiger Zeit ist man mit dem Liegenschaftsfonds in Verhandlung, auch mit Herrn Gothe wurden diesbezüglich Gespräche geführt. Ferner bestehen Gespräche mit dem Chorverband, inwieweit man die beiden Grundstücke gemeinsam entwickeln könnte.

Herr Lippmann (Geschäftsführer Liegenschaftsfonds) erläutert, dass zwei Beschlüsse des Steuerungsausschusses vorliegen, das Baufeld MI 2 an den Chorverband direkt zu verkaufen, das Baufeld MI 1 soll an die Baugemeinschaft Joop und Graft gehen. Es wurden entsprechende Kaufangebote unterbreitet. Man rechnet noch im ersten Quartal mit konkreten vertraglichen Vereinbarungen.

Herr Bertermann teilt mit, dass er vor einigen Tagen beim Prozess im Berliner Landgericht bezüglich des Umsonstladens anwesend war und mit Herrn Kronawitter (Eigentümer Brunnenstraße 183) gesprochen hat. Dieser lässt dem Ausschuss mitteilen, dass er aus zeitlichen Gründen leider nicht an der heutigen Ausschusssitzung teilnehmen konnte. Es besteht weiterhin das Interesse, den damals ausgehandelten Kompromiss mit dem Bezirksamt zum Tragen zu bringen.

Herr Pawlowski legt dar, dass es ein Schreiben von drei Fraktionen an die Investoren gab. Er fragt nach, ob diesbezüglich eine offizielle Antwort vorliegt. Herr Bertermann verneint.

Frau David erklärt dazu, dass die Fraktion der SPD gemeinsam mit der Fraktion die Linke und der Fraktion Bü90/Grünen einen offenen Brief an Frau Joop geschickt hat, in dem darauf hingewiesen wurde, dass die Vorstellungen von Frau Joop bezüglich der Ackerstraße nicht den Vorstellungen des Bezirkes entsprechen. Frau David führt aus, dass der Bezirk Mitte nicht nur aus Alt-Mitte besteht, sondern auch aus den Ortsteilen Tiergarten und Wedding. Auch da existieren schöne Baugrundstücke.

Frau David legt dar, dass sie es sehr traurig findet, dass auf dieses Schreiben keine Antwort erfolgt ist. Sie teilt mit, dass die Fraktion der SPD der Ansicht ist, dass sich die Baugruppe Joop und Graft an einem anderen Ort etablieren sollte.

Frau David betont, dass die Fraktion der SPD die Etablierung des Chorverbandes ausdrücklich begrüßt.

Herr Diedrich schlägt der Baugruppe Joop und Graft vor, sich auf dem Gelände der Ex-Rotaprint einzurichten. Er unterstützt die Aussage von Frau David, dass es noch viele andere geeignete Orte im Bezirk Mitte für das vorgestellte Projekt von Joop und Graft gibt.

Auf eine Nachfrage von Herrn Diedrich teilt die Vertreterin des Chorverbandes mit, dass man bislang davon ausgegangen ist, für ein Musikzentrum zu planen. Allerdings muss dies auch die Qualität aufweisen, bei der Durchführung von Seminaren einen Wohnanteil in einer anderen Form (im Sinne von Akademiemodell, Veranstaltungstätigkeit) anzubieten. Es gibt die Idee, die Dachgeschossebene zu Wohneinheiten auszubauen, um über die Veräußerung der Wohneinheiten auch Teile der Refinanzierung des Baus zu ermöglichen. In der Planung liegen Bewegungsspielräume vor, allerdings sind die genauen Fakten zur Wohnproblematik noch nicht erörtert.

Herr Willemeit teilt mit, dass sich die Büronutzung im Bereich von 1.000 bis 1.500 qm bewegt. Zur Zeit ist man auf der Suche nach einer gemeinschaftlichen Lösung für MI 1 und MI 2.

Herr Jaath bezieht sich auf den Grundstückstausch und fragt nach den Gründen des Scheiterns des Tausches.

Herr Gothe antwortet, dass das Bezirksamt bei den Senatsverwaltungen stark um die Durchführung des Tausches geworben hat. Dies wurde im Steuerungsausschuss verhandelt, es konnte aber keine Mehrheit erfolgen. In dem Steuerungsausschuss befinden sich vier stimmberechtigte Partner, es gab eine mehrheitliche Ablehnung. Herr Lippmann (Liegenschaftsfonds Berlin) führt dazu aus, dass die öffentliche Hand Grundstücke nur zu Gemeinbedarfszwecken (öffentlichen Zwecken) erwerben kann. Alles andere ist haushalterisch untersagt. Insofern hätte ein Erwerb einer Fläche von einer Privatperson, um sie dann wieder für das Finanzvermögen anzukaufen, keine haushalterische Umsetzungsmöglichkeit gehabt.

Frau David legt dar, dass sich die Baugruppe Joop und Graft weiterhin auf das Grundstück Ackerstraße kapriziert. Sie fragt nach, ob die Baugruppe sich außer Stande sieht, nach anderen Grundstücken zu suchen.

Dazu wird berichtet, dass seit langer Zeit nach einem geeigneten Grundstück gesucht wird. Nach einem langen Prozess hat sich dieses Grundstück als das Beste herausgestellt. Es geht um die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, dafür ist dieser Standort ideal.

Ferner fragt Frau David nach, wie viel Arbeitsplätze das Projekt von Joop und Graft schaffen wird. Herr Willemeit antwortet, dass ca. 60 Mitarbeiter existieren, die vom derzeitigen Standort Heidestraße an diesen Standort ziehen werden. Es ist in Überlegung, Teile des Bürostandortes L.A. auch nach Berlin zu verlagern, dazu können aber keine abschließenden Angaben gemacht werden. Hinzu kommen zehn Arbeitsplätze der Firma Jette GmbH, die von Hamburg nach Berlin zieht.

Auf eine Nachfrage von Herrn Diedrich teilt Herr Gothe mit, dass der Bebauungsplan zur Festsetzung ansteht, wenn die BVV ihr positives Votum ausspricht. Der wesentliche Zweck des Bebauungsplanes, die Sanierungsziele (Gemeinfläche für die Kita, Grünfläche und ein Mischgebiet) zu sichern, wäre damit erfüllt. Zur Charakteristik eines Mischgebietes gehört es, dass dort ein deutlicher Wohnanteil realisiert wird. In diesem Fall muss dort ein Wohnanteil von mindestens 3.000 qm realisiert werden.

Die Baugruppe Joop und Graft sieht vor, einen Wohnanteil zu realisieren, auch der Chorverband kann sich ein oberstes Geschoss als Wohnen vorstellen. Die Frage ist nun, ob aus beiden Interessenten eine Kombination gefunden werden kann, welche diesem Bebauungsplan entspricht. D.h. die Baugruppe und der Chorverband sollen Gespräche führen, um sich zu einem Gemeinschaftsprojekt zu vereinbaren.

Herr Jaath verweist auf die Drucksache 0933/III –Bebauungsplanentwurf 1-39: Planungsziele des Bezirkes sichern- und legt dar, dass in der VzK im Punkt 2 darauf hingewiesen wird, dass nach Aufhebung des Sanierungsgebiets Rosenthaler Vorstadt Baugesuche, die dem sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanentwurf 1-39 entgegenstehen, gemäß § 15 (1) 1 BauGB zurückgestellt werden können. Ein ähnlicher Passus wurde auch in anderen Bebauungsplänen gefunden. Herr Jaath fragt nach, warum diese Formulierung in dem aktuell behandelten Bebauungsplan nicht möglich ist. Herr Gothe erläutert, dass dieser Passus mit dem aktuellen Fall nicht vergleichbar ist, da man kurz vor der Festsetzung des Bebauungsplanes steht, d.h. der Plan besteht dann und sichert die Ziele der Gemeinde. Ferner gibt es kein konkretes Projekt, welches nicht in den Bebauungsplan passt, insofern ist eine Drohung mit einer Zurückstellung unnötig. Herr Jaath legt dar, dass erfahrungsgemäß schon eine große Zeitspanne zwischen dem Beschluss und der Veröffentlichung eines Bebauungsplans besteht. Insofern bittet Herr Jaath, diesen Passus in den Bebauungsplan aus Sicherheitsgründen aufzunehmen. Frau Gülink erklärt, dass es sich bei dem betroffenen Gebiet um eine Sanierungsgebiet handelt, dort gelten § 14 und 15 BauGB nicht. D.h. eine

Zurückstellung/Veränderungssperre ist nicht durchführbar. Erst ab morgen, mit der Aufhebung des Sanierungsgebietes, wäre dies realisierbar.
Herr Bertermann führt dazu aus, dass in den Bebauungsplänen Rosenthaler Vorstadt genau diese Auflösungsklausel (es gilt, wenn das Sanierungsgebiet aufgehoben wird) vorhanden ist.
Frau Gülink teilt mit, dass ab morgen die Sicherungsmöglichkeiten zur Festsetzung gelten.

Frau Hilse legt dar, dass der Bebauungsplan die Sicherung einer Kindertagesstätte und einer Grünfläche zum Ziel hatte. Die Sicherung eines Baugrundstückes war nicht das Ziel bei der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Herr Diedrich spricht sein Unverständnis über den Passus der Möglichkeit von gewerblicher Nutzung für freie Berufe in der textlichen Festsetzung aus, da dieser Passus der Sicherung des Wohnens deutlich widerspricht. Er empfiehlt, diese Passage aus den textlichen Festsetzungen zu streichen.

Frau Gülink erklärt, dass nach § 13 der Baunutzungsverordnung in Wohn- und Mischgebieten Räume für freie Berufe allgemein zulässig sind. Darunter versteht man z.B. Räumlichkeiten für einen Anwalt oder Architekten.

Herr Neuhaus führt aus, dass die textliche Festsetzung eine Einschränkung darstellt, um die generelle Zulässigkeit zu streichen und nur eine ausnahmsweise Zulässigkeit, welche mit dem Amt geklärt werden muss, herzustellen. D.h. mit der Streichung dieser textlichen Festsetzung wäre das Wohnen noch mehr gefährdet. Deshalb lehnt er eine Änderung dieser textlichen Festsetzung ab.

Frau Gülink verliest aus dem § 13 Baunutzungsordnung Gebäude und Räume für freie Berufe: ...Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 4 Räume, in den Baugebieten nach den §§ 4a bis 9 auch Gebäude zulässig. ...

Herr Jaath legt dar, dass der zweite Zusatz der textlichen Festsetzung „ausnahmsweise zulässig sind Räume für frei Berufe“ zu streichen ist.
Herr Neuhaus teilt mit, dass gerade durch diesen Zusatz die generelle Nutzung eingeschränkt wird, die Errichtung eines Büros wird somit erschwert.

Frau Hilse betont, dass mit diesem Bebauungsplan auch der Landschaftsplan geändert werden muss. Damals hat die BVV und das Bezirksamt dem Bezirk erklärt, dass an dieser Stelle eine Grünfläche und eine Kita entstehen sollen. Sie legt dar, dass in diesem Bereich ein Grünflächendefizit besteht, insofern wird die Fraktion der CDU dem nicht zustimmen, da aus Grünflächen, welche planerisch angedacht waren, Bauland gemacht wird.

Die Vorlage zur Beschlussfassung wird abgestimmt und mehrheitlich abgelehnt (6 Ja-Stimmen, 6 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung).

zu 8 Beratung und Beschlussfassung von Drucksachen und Bezirksamtsvorlagen

zu 8.1 Bebauungsplanentwurf 1-16 VE sowie Entscheidung über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung des Bebauungsplanes 1-16 VE Drucksache: 1097/III

Die Drucksache wird abgestimmt und einstimmig angenommen (8 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 1 Enthaltung).

zu 8.2 Neue Wege für die Leipziger Straße Drucksache: 1022/III

Herr Pawlowski teilt mit, dass sich die Fraktion der FDP mit der Fraktion der SPD bezüglich des Änderungsantrages geeinigt hat. Er erläutert die vorgenommenen

Änderungen.

Ein Vertreter der Bürgerinitiative Leipziger Str./ Krausenstr., Herr Huschke, berichtet, dass sich die Interessen auf eine konstruktive Kooperation bezieht. Es geht darum, den Wohnwert und die Wohnverhältnisse der Leipziger Str./ Krausenstr. zu verbessern, diesbezüglich bezieht man sich auf folgende Schwerpunkte:

- Bebauung rings um den Spittelmarkt
- Verkehrsverhältnisse in der Leipziger Straße
- Benennung des Parks zwischen den Gebäuden Leipziger Str. 48/49 und 46/47
- Grünanlagen im ganzen Bereich
- Fußgängertunnel in der Höhe der Jerusalemer Str.

Herr Koch teilt mit, dass von den Anwohnern und den Gewerbetreibenden keine Pavillonbebauung vor der vorhandenen Bebauung gewünscht ist, die Geschäfte sollen sichtbar bleiben.

Frau Hilse schlägt vor, den genauen Bereich der Leipziger Straße im Antragstext zu spezifizieren (z.B:ein Konzept zur Stärkung der Leipziger Straße zwischen Charlottenstraße und Gertraudenstraße...). Dieser Vorschlag wird angenommen.

Herr Kräusel (Bürgerinitiative Leipziger Str./Krausenstr.) bedankt sich bei dem Ausschuss für das Interesse und die Unterstützung in diesem Anliegen. Er legt dar, dass er auf den Versammlungen der Eigentümer und Mieter aus dem Häuserkomplex Leipziger Str., 48/49 den Eindruck gewonnen hat, dass jeder Anwohner ein grundlegendes Interesse an der Mitarbeit bei der Sanierung von Außenanlagen hat. Die Anwohner sind sogar bereit, finanzielle Zuschüsse aus eigener Tasche zu zahlen, um beispielsweise die Parkanlagen Spittelkolonaden zu säubern und zu pflegen.

Herr Kräusel spricht den eklatanten Rückgang an Gewerbe entlang der Leipziger Straße an. Er betont, dass diese Leerstände eine Degradierung der Bausubstanz und der gesamten Gegend mit sich führt.

Herr Jaath spricht sich für die Fraktion Bü90/Die Grünen für den geänderten Antrag aus. Er legt dar, dass gerade der Aspekt der Aufhebung der Verkehrsstrasse zur optischen Auflösung sehr lobenswert ist.

Der geänderte Antrag wird abgestimmt und einstimmig angenommen (13 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen, 0 Enthaltungen).

zu 8.3 Lebendiger Ort für Alle
Drucksache: 0931/III

vertagt

zu 8.4 Anmeldungen für die Investitionsplanung 2009 - 2013
Drucksache: 1061/III

vertagt

zu 9 Beratung von Drucksachen
Ergebnis Akteneinsicht Seydlitzstraße 1 - 5 am 11.07.2007
0475/III BA-Vorlage zur Kenntnisnahme aus BVV 18.12.2008

vertagt

zu 10 Verschiedenes

Herr Bertermann teilt mit, dass es die Bitte von Herrn Diesen (HLG) gibt, den Tempelhofer Hafen zu besichtigen. Er fragt den Ausschuss, ob Interesse an einer Besichtigung besteht.

Der Ausschuss signalisiert grundsätzliches Interesse, Herr Bertermann führt aus, dass er einen Termin mit Herrn Diesen absprechen wird.

Herr Gothe empfiehlt, sich auch ebenfalls das neue Shopping-Center am Gesundbrunnen

der HLG anzuschauen.

gez. Bertermann
Vorsitzender

gez. Sager
Protokollantin