

Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

Protokollauszug

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

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 Steuerungsausschuss 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 (Elisabeth-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 Steueraus Ausschusses 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 Bündnis 90/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 Steueraus Ausschuss

verhandelt, es konnte aber keine Mehrheit erfolgen. In dem Steuerungsausschuss befinden sich vier stimmberechtigte Partner, es gab eine mehrheitliche Ablehnung. Herr Lippmann (Liegenchaftsfonds 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 Bebauungsplanentwurfs 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 Mischgebiete 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).

gez. Bertermann
Vorsitzender

gez. Sager
Protokollantin