



Bündnis 90 / Die Grünen

Fraktion in der
Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin

- Parochialstraße 3 • Raum 314 • 10179 Berlin
- Tel.: (0 30) 2 00 92 45 92 • Fax: (0 30) 2 00 92 45 95
- eMail: bvvv-mitte@gruene-berlin.de

An
Herrn Bezirksstadtrat Ephraim Gothe
ephraim.gothe@ba-mitte.verwalt-berlin.de

Berlin, den 12.3.2008

**Betrifft: B-Pläne I-B5a bis I-B5v / I-B 24b & I-29
Änderung Bebauungsplaninhalte gemäß Beschluss des Bezirksamtes
Mitte vom 26.2.2008
Hier: Stellungnahme der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen im
Ergebnis der Gespräches am 10.3.2008 zwischen Baustadtrat
Ephraim Gothe und Vertreter/innen der BVV-Fraktionen**

Sehr geehrter Herr Gothe,
im Ergebnis unserer vorgestrigen Sitzung mit Ihnen und den Fraktionen der BVV Mitte,
möchten wir die Ergebnisse aus Sicht der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wie folgt
zusammenfassen:

1. Zu Ziffer I des Beschlusses des Bezirksamtes vom 26.2.2008

- I. *Bei den Bebauungsplanentwürfen I-B5a, b und m wird auf der Grundlage der
Ergebnisse der rechtlichen Überprüfung auf die Textliche Festsetzung Nr. 1 „ Im
allgemeinen Wohngebiet können Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr.
2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden“ verzichtet.*

in Verbindung mit

Ziffer IV. des Beschlusses des Bezirksamtes vom 26.2.2008

- IV. *Für die Bebauungsplanentwürfe I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v wird unter
Verzicht auf die Textliche Festsetzung Nr. 1 „ Im allgemeinen Wohngebiet können
Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise
zugelassen werden“ die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 und daran anschließend
die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 durchgeführt.*

Hier gibt es weiterhin eindeutigen Dissens zwischen unseren Ansichten.

Sie haben dargestellt, dass Ihre oberste Prämisse die schnellstmögliche Festsetzung der B-
Pläne ist. Dieses Ziel können wir voll und ganz unterstützen können. Falsch dagegen ist u. E.
der Versuch, auf diesem Weg einen Hauptbestandteil der wichtigen Regelungsinhalte der B-
Pläne über Bord zu werfen, da hier Normenkontrollverfahren befürchtet werden.

Oder um einen Vergleich zu bemühen: Was nützt es dem Schoner wenn er zwar erfolgreich
vor den Piraten flüchten konnte, weil er mehr Fahrt durch das überbordwerfen sämtlicher
Wasserreserven bekam, wenn die Besatzung dann auf hoher See verdursten muss weil der
nächste Hafen 20.000 Seemeilen entfernt ist.

Bezüglich Ihrer Befürchtung, mit einem Normenkontrollverfahren konfrontiert zu werden, möchten wir das Augenmerk aber weniger auf die Gegner der Pläne als mehr auf deren Befürworter lenken. Die geplante Änderung stellt das Ergebnis eines nun fast 10jährigen Bebauungsplanverfahrens und diverser Diskussion- und Abstimmungsprozesse gerade unter den Fachplanern in seinen Grundzügen in Frage. Die Änderung widerspricht in eklatanter Weise den Ergebnissen der vom 30.10. - 30.11. 2006 erfolgten öffentlichen Auslegung (Bürgerbeteiligung). Von den damaligen ca. 65 Stellungnahmen unterstützen 50 eindeutig die bisherigen Festlegungen („ausnahmsweise Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet) bzw. regten z. T. sogar verschärfende Regelungen an. Nur 8 Stellungnahmen widersprechen der Regelung. Wenn also jemand einen „Normenkontrollklagegrund/anspruch“ ableiten könnte, dann doch eher diejenigen, deren Meinung nun eindeutig übergegangen wird.

Um eine schnellstmögliche Zielerreichung (B-Planfestsetzung) zu gewährleisten, soll die Herausnahme der „ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften“ nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO in allen Wohngebieten erfolgen. Die Notwendigkeit, die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften im Wohngebieten über die B-Pläne zu regeln, werden nicht gesehen, da hierfür die Regelungen des § 15 BauNVO ausreichend seien.

Dem widersprechen wir ausdrücklich und sehen weiterhin die Notwendigkeit - anstatt die Regelung zu „kippen“ - die Begründung gemäß der Hinweise der Rechtsprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu qualifizieren.

Sie stellten dar, dass sich das Stadtplanungsamt nicht in der Lage sieht, über die bisherigen diesbezüglichen Darstellungen hinaus, weitere städtebauliche Begründungsinhalte zu finden.

Hierfür sehen wir folgende Lösungsansätze:

1. Inanspruchnahme externen Sachverständigen (städtebaulicher/juristische Gutachter)
2. eingehenden Prüfung der Ergebnisse der Kommunenbefragung des Koordinationsbüros aus dem Jahre 1998

Erst nach eingehender Untersuchung und Prüfung sollte die schwerwiegende Entscheidung fallen, ob es keine Möglichkeit gibt, die Begründung der B-Pläne rechtssicher zu qualifizieren.

In diesem Zusammenhang möchten wir auch darauf hinweisen, dass die in der Vergangenheit bereits erarbeiteten Planungsschritte dahingehend geprüft werden sollten, ob hier nicht einige Regelungsinhalte „zurückgeholt“ werden könnten, die im laufenden Verfahren doch wohl eher aus politischen denn aus fachlichen Gründen gestrichen wurden. Dies betrifft z. B. die Darstellungen der Planfassungen aus dem April 2005 bezüglich der Darstellungen zu den Kriterien für die Einzelfallprüfung bei der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Hier gab es weitaus eindeutigere Darstellungen als in der aktuellen Fassung. (siehe Anlage: Begründung zu den Bebauungsplänen I-B5a bis I-B5v / I-B 24b, Stand April 2005, Seiten 20 - 31)

2. Zu Ziffer IV des Beschlusses des Bezirksamtes vom 26.2.2008

IV. Bei den Bebauungsplanentwürfen I-B5h und k ist eine Herausnahme der Grundstücke an der Rosenthaler Straße zu prüfen.

Sie haben die Absicht, die Herausnahme der WBM-Plattenbauten an der Rosenthaler Straße zu „prüfen“, da eine Einordnung als WA oder WB nicht möglich sei.

Nach Ihrer Darstellung sprechen folgende Gründe dagegen:

- a. WA-Festsetzung wegen Lärmwerten der Rosenthaler Straße nicht möglich
- b. WB-Festsetzung wegen fehlendem Entwicklungsbedarf zur weiteren Wohnnutzung nicht möglich (bereits ca. 80% Wohnnutzung vorhanden)

Des Weiteren stellten sie dar, dass eine Umnutzungsgefahr nicht gesehen wird, da sich die Plattenbauten für gewerbliche Umnutzung nicht eignen würden.

In der Besprechung stellten Sie jedoch auch die Ihnen von uns bereits in der Vergangenheit angefragte Idee zur Diskussion, mit dem Verweis auf die Umsetzung des Verkehrskonzeptes Spandauer Vorstadt eine WA-Festsetzung eingehender prüfen zu wollen. Dies begrüßen wir ausdrücklich und möchten Sie darin bestärken - wie von Ihnen angedacht - dies mit den Verkehrsplanern eingehender zu prüfen. Ergänzend hierzu bitten wir auch um Einbeziehung der ggf. hierfür relevanten Aussagen des Lärminderungsplanes, der sich aktuell in der Erarbeitung befindet.

Wie auch in der Sitzung vorgebracht, sprechen folgende Gründe gegen die Herausnahme der Plattenbauten aus den B-Plänen I-B5h & I-B5k:

- a. Auch in Plattenbauten können die Räume baulich für Gewerbezwecke umgestaltet werden (z. B.: Rechtsanwälte, Arztpraxen). Somit besteht eine Verdrängungsgefahr für die bestehende Wohnnutzung.
- b. Bei Verkauf der Häuser durch die WBM können „Abrissbegehrlichkeiten“ neuer Eigentümer entstehen. Eine eindeutige Baugebietsfestsetzung im Rahmen des B-Plans signalisiert jedoch auch zukünftigen Eigentümern, dass diese nicht wahllos mit der Platte machen können was sie wollen. Auch zukünftige Nutzungen wären dann an diese Festsetzung (WA) gebunden.

Darüber hinaus möchten wir darauf verweise, dass lediglich die Grundstücke im B-Plangebiet I-B5h eine 85%igen Wohnanteil aufweisen. Im B-Plangebiet I-B5h besteht lediglich ein 65%igen Wohnanteil, woraus u. U. ein Entwicklungsbedarf ableitbar wäre.

3. Zu Ziffer V. des Beschlusses des Bezirksamtes vom 26.2.2008

V. *Beim Bebauungsplanentwurf I-B24b sind die an der Auguststraße gelegenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.*

Der Begründung für die Herausnahme der Grundstücke widersprechen wir, da die Begründung in keiner Weise den Realitäten entspricht.

Die Herausnahme wird wie folgt begründet: *„Durch die Entscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zum Postfuhramt an der Tucholskystraße auf der Grundlage von § 34 BauGB sind die Grundstücke Auguststraße 6-6a nicht mehr für separaten Wohnungsneubau geeignet. Eine Wohngebietsfestsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund der geringen Abstände und der reinen Nordlage nicht mehr begründbar. So gesehen ist nicht nur das Grundstück des Postfuhramtes nach § 34 BauGB zu beurteilen, sondern die nördlich angrenzenden Grundstücke ebenfalls.“*

In der Sitzung wurde seitens Ihres Stadtplanungsamtes darauf verwiesen, dass die Entscheidung für die Herausnahme bereits vor ca. 3 Jahren gefallen sei.

Wir haben dagegen unsere Verwunderung darüber ausgedrückt, dass das Bezirksamt mit Baugenehmigung vom 17.12.2007 ein Wohn- und Geschäftshaus genehmigt hat (Nutzungsverteilung: EG Gewerbe, 1.- 4.OG Wohnen). Hier stellten wir die Frage, warum das Bezirksamt ein Wohnhaus genehmigt, wenn an diesem Standort – entsprechend der o. g. Begründung – die Grundstücke *„nicht mehr für separaten Wohnungsneubau geeignet“* seien und mussten zu unserer Verwunderung feststellen, dass dies scheinbar den anwesenden Vertreter/innen des Stadtplanungsamtes nicht bekannt war.

Des Weiteren gaben wir zu bedenken, dass es – nach unserem Kenntnisstand – bezüglich des Bestandsgebäudes Tucholskystraße 31-33 in der Vergangenheit starke Umnutzungsbestrebungen des Eigentümers gab. Hier wäre somit eine Herausnahme aus dem Bebauungsplan für die Sicherung der Wohnnutzung vollkommen kontraproduktiv.

Im Verlaufe des Gespräches gaben Ihre Verwaltungsvertreter/innen zu verstehen, dass sie unter diesen Umständen von der beabsichtigten Herausnahme der Grundstücke Abstand nehmen könnten. Dies begrüßen wir und hoffen, dass es im laufenden Verfahren Berücksichtigung findet.

4. Zu Ziffer VI des Beschlusses des Bezirksamtes vom 26.2.2008

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes I-B5d gelegenen Grundstücke sind in den Bebauungsplanentwurf I-29 zu überführen und dort als Mischgebiet festzusetzen.

Diesem „Lex-Mudd-Club“ Vorhaben widersprechen wir ausdrücklich. Die Probleme mit der seit Jahren ungenehmigt betriebenen Vergnügungsstätte sind landläufig bekannt und waren zuletzt auf der Bürgerveranstaltung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes Spandauer Vorstadt am 4.3.2008 Gegenstand einer intensiven Auseinandersetzung zwischen Ihnen und den betroffenen Anwohner/innen. Wir möchten daher hier nicht weiter darauf eingehen.

Ihr Vorhaben, dass bisher geplante Besondere Wohngebiet als Mischgebiet festzusetzen, geht daher genau in die falsche Richtung. Bekanntlich heißt es bezüglich der Einordnung von Vergnügungsstätten in Mischgebieten im § 6, Abs. 2, Ziffer 8 BauNVO: *„Zulässig sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.“*

Liest man dann dazu die Begründung, in der darauf abgehoben wird, dass die *„Entwickelbarkeit zu mehr Wohnen aufgrund von vorhandenen reinen bzw. überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, nicht konstatiert werden kann“*, dann gestatten Sie uns hoffentlich mit aller Unbefangenheit diesem Vorhaben den Spitznamen „Lex-Mudd-Club“ geben zu dürfen.

Entgegen der Auffassung ihres Stadtplanungsamtes, dass die Festsetzungserfordernisse der Grundstücke Große Hamburger Straße 17 - 21 aus der Oranienburger Straße abzuleiten sind, sind wir der Ansicht, dass sich die Festsetzung in dem als Spielstraße ausgewiesenen Straßenstück aus der WA-Festsetzung der Krausnickstraße zu ergeben hat.

Wir bitten Sie daher, die Ausweisung als MI nicht weiter zu verfolgen,

Sollten Sie in Auswertung dieses Schreibens weiteren Diskussionsbedarf sehen, so sind wir gern zu weiteren Gesprächen bereit. Wir möchten diesbezüglich jedoch unsere bereits im Vorfeld geäußerte Anregung bekräftigen, hierbei auch die für das ehemalige Sanierungsgebiet zuständige Mitarbeiterin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Frau Sabine Krutzsch, und das mit der Erarbeitung der bisherigen Pläne beauftragte Planungsbüro (GfP Gesellschaft für Planung, Christian v. Lengerke & Dogan G. Yurdakul) zu beteiligen.

In der Hoffnung, dass Sie unsere Anregungen im weiteren Planungsprozess berücksichtigen, verbleiben wir,

mit freundlichen Grüßen

Frank Bertermann
BVV-Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
Stadtentwicklungspolitischer Sprecher

Jörn Jaath
BVV-Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
Umweltpolitischer Sprecher

- Verteiler:
- Fraktionen der BVV Mitte
 - Herr Köhler, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. II-C I
 - Herr Christian v. Lengerke, Planungsbüro GfP