

**Drucksachen
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin
III. Wahlperiode**

Vorlage zur Kenntnisnahme Aktueller Initiator: Bezirksamt Mitte von Berlin Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Kenntnisnahme, Ursprungsinitiator: Bezirksamt Mitte von Berlin	Drucksachen-Nr: 0705/III Ursprungs-Datum: 26.03.2008 Aktuelles Datum:		
Weiterführung der Bebauungsplanentwürfe zur Sicherung des Wohnens in der Spandauer Vorstadt I-B5a, b und m, I-B5e und t, I-B5u und I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v sowie I-B24b, I-2 und I-29 auf der Grundlage der Ergebnisse der rechtlichen Überprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der von der BVV am 20.09.2007 beschlossenen Bebauungsplanentwürfe I-B5a, b, m, e und t im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte und die Einbringung einer Vorlage bei der Bezirksverordnetenversammlung			
Beratungsfolge:			
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
17.04.2008	BVV Mitte	BVV-M/0015/III	

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

(Text siehe Rückseite)

Ergebnis

- Kenntnisnahme
- Zwischenbericht
- zurückgezogen

Vorlage - zur Kenntnisnahme -

über

die Weiterführung der Bebauungsplanentwürfe zur Sicherung des Wohnens in der Spandauer Vorstadt I-B5a, b und m, I-B5e und t, I-B5u und I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v sowie I-B24b, I-2 und I-29 auf der Grundlage der Ergebnisse der rechtlichen Überprüfung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung der von der BVV am 20.09.2007 beschlossenen Bebauungsplanentwürfe I-B5a, b, m, e und t im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte und die Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme - bei der Bezirksverordnetenversammlung.

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 26.02.08 beschlossen:

- 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. Des weiteren werden entsprechend den Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Korrekturen, Berichtigungen, Klarstellungen und Ergänzungen in den Begründungen vorgenommen. Für die Bebauungsplanentwürfe I-B5a, b und m wird die Behördenbeteiligung und die öffentliche Auslegung wiederholt. Die Bebauungsplanentwürfe I-B5a, b und m sind der BVV erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.
- II. Bei den Bebauungsplanentwürfen I-B5e und t werden entsprechend den Hinweisen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Korrekturen, Berichtigungen, Klarstellungen und Ergänzungen in den Begründungen vorgenommen. Eine Wiederholung von Verfahrensschritten ist nicht erforderlich. Die Bebauungsplanentwürfe I-B5e, und t sind der BVV zeitgleich mit den Bebauungsplanentwürfen I-B5a, b und m erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.
- III. Der Bebauungsplanentwurf I-B5u ist zeitgleich mit Bebauungsplanentwürfen I-B5a, b und m erneut öffentlich auszulegen und zeitgleich mit den Bebauungsplanentwürfen I-B5a, b, e, m und t der BVV zur Beschlussfassung vorzulegen.
- 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. Zur Beschleunigung/ Unterstützung dieser Verfahren ist ein externes Planungsbüro zu beauftragen. Bei den Bebauungsplanentwürfen I-B5h und k ist eine Herausnahme der Grundstücke an der Rosenthaler Straße zu prüfen.
- V. Beim Bebauungsplanentwurf I-B24b sind die an der Auguststraße gelegenen Grundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.
- VI. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes I-B5d gelegenen Grundstücke sind in den Bebauungsplanentwurf I-29 zu überführen und dort als Mischgebiet festzusetzen.

VII. Das im Bebauungsplanentwurf I-2 gelegene Grundstück Rückerstraße 3 ist in den Bebauungsplanentwurf I-B5p zu überführen und dort als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

VIII. Die der Durchführung dieser Planung entgegenstehenden Baugesuche sind ggf. nach § 15 Abs. 1 BauGB zurückzustellen.

Begründung

Zu I:

Nachdem über die Ergebnisse der rechtlichen Überprüfung vom 21.11.2007 am 10.01.2008 beim Leiter der Abteilung Stadtentwicklung unter Beteiligung der Planungsjuristen von SenStadt, der Planungsjuristin des Bezirks, der Leiterin des Fachbereiches Stadtplanung, des für verbindliche Bauleitplanung zuständigen Gruppenleiters, des für diese Bebauungsplanverfahren beauftragten Planungsbüros und des Koordinationsbüros für Sanierung eine Klärung erfolgt ist, beabsichtigt das Bezirksamt zur Erhöhung der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung im Gesamtgebiet der Spandauer Vorstadt bei den Bebauungsplanentwürfen I-B5a, b und m die Textliche Festsetzung Nr. 1 - „Im allgemeinen Wohngebiet können Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden“ - herauszunehmen.

Die „Hinweise“ zu dem städtebaulichen Begründungserfordernis dieser textlichen Festsetzung, zu künftigen möglichen Veränderungen der Gebietsprägung und zu klarstellenden Kriterien für eine Gewährung der Ausnahme für eine der Gebietsversorgung dienende Schank- und Speisewirtschaft, bedeuten nicht nur Korrekturen durch Ergänzungen und Berichtigungen/ Klarstellungen, sondern ein nochmaliges Hereingehen in grundsätzliche Abwägungsbelange.

Die in den Begründungen zu den Bebauungsplanentwürfen umfänglich genannten städtebaulichen Gründe für die Notwendigkeit einer verschärften bzw. einschränkenden Zulässigkeit haben der rechtlichen Überprüfung durch SenStadt nicht standgehalten. Weitere Gründe, als die bisher bereits dargelegten, sind nicht herleitbar. Des Weiteren stellt sich die nachvollziehbare rechtssichere Erarbeitung eines Kriterienkataloges, nach dem die Erteilung einer Ausnahme zugelassen werden kann oder nicht, in der bisher beabsichtigten pauschalisierten Betrachtungsweise über das Gesamtgebiet der Spandauer Vorstadt insgesamt als nicht möglich, dem Grunde nach aber auch als nicht nötig dar.

Zu beachten ist dabei, dass im allgemeinen Wohngebiet nur die der Gebietsversorgung dienenden Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind und dass die vor Jahren befürchtete Entwicklung eines ungebremsten „Zulaufens“ des Gebietes mit Schank- und Speisewirtschaften so nicht mehr zu befürchten ist. Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes überall dort, wo der Wohnanteil entsprechend hoch ist, ist bereits eine Handhabe gegen Häufung und Störung gegeben. Deshalb ist die Festsetzung allgemeines Wohngebiet entscheidend, nicht die zusätzlich einschränkende textliche Festsetzung.

Problematisch sind die „Clubs“ und Vergnügungsstätten, die aber regelmäßig im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig sind. Künftige rechtliche Streitigkeiten über die Gewährung/ Nichtgewährung einer Ausnahme sind bei Beibehaltung der Textlichen Festsetzung Nr. 1 vorprogrammiert. Wenn die Bebauungspläne späteren Normenkontrollverfahren nicht standhalten, gilt wieder § 34 BauGB; es wäre also durch die Bebauungsplanverfahren nicht zu der dringend benötigten Baugebietsfestsetzung gekommen. Ein Verzicht auf die Textliche Festsetzung Nr. 1 bietet dagegen rechtssicher die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und die geltenden Regelungen der BauNVO, u. a. auch die Anwendbarkeit des § 15 BauNVO: „Bauliche Anlagen dürfen nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets nicht widersprechen“.

Weiterhin ist zu konstatieren, dass nicht nur die befürchteten Verdrängungseffekte so nicht eingetreten sind, sondern die Bevölkerungszahl im Gebiet steigt, insbesondere auch die Zahl der Kleinkinder und gleichzeitig – wenn auch sicher nicht in kausalem Zusammenhang – die Gastronomischen Betriebe selber einem Verdrängungswettbewerb durch Mode- und Designerläden ausgesetzt sind. Bei all dem ist das Gebiet sehr gut durchmischert und lässt monostrukturelle Entwicklungen, die ein weiteres Handlungserfordernis begründen könnten, in keinsten Weise erkennen.

Die Änderung zieht zwar eine Wiederholung der Verfahrensschritte Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung für diese drei Bebauungsplanentwürfe nach sich, bedeutet aber neben dem Gewinn an Rechtssicherheit eine erhebliche Erleichterung für alle weiteren Bebauungsplanverfahren.

ren in der Spandauer Vorstadt, die allgemeines Wohngebiet festsetzen sollen. Nachteilige Auswirkungen in der künftigen Genehmigungspraxis bei der Einzelfallbeurteilung von Schank- und Speisewirtschaften in der Spandauer Vorstadt sind nicht zu befürchten, da der Beurteilungsmaßstab sich immer auf die Gebietsprägung und die Gebietsversorgung, die dem Grunde nach erfüllt bis bereits übererfüllt ist, beziehen muss. In den Fällen, wo für die Gebietsprägung möglicherweise ein anderer Maßstab als an ein „normales“ allgemeines Wohngebiet anzulegen wäre (z. B. an der Oranienburger Straße mit entsprechendem Hineinragen in die Seitenstraßen) und dementsprechend auch von den Anwohnern ein höheres Störpotential hinzunehmen wäre, ist eine Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet auch nicht beabsichtigt gewesen.

Zu II:

Da für die Bebauungsplanentwürfe I-B5a, b und m Verfahrensschritte zu wiederholen sind, sind diese Bebauungsplanverfahren vordringlich. Bei den Bebauungsplanentwürfen I-B5e und t sind für die Korrekturen, Berichtigungen, Klarstellungen und Ergänzungen keine Verfahrensschrittwiederholungen erforderlich, da sich am Planinhalt und am Abwägungsgefüge der Planinhalte nichts ändert. Die Abarbeitung der Hinweise der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erfolgt parallel zu den Bebauungsplanentwürfen I-B5a, b und m, die erneute Vorlage zur Beschlussfassung ebenfalls.

Zu III:

Der Bebauungsplanentwurf I-B5u hatte in den besonderen Wohngebieten unzulässige Lärmfestsetzungen enthalten. Die Textliche Festsetzung hierzu musste entfallen. Stattdessen wurde eine vertikale Gliederung vorgenommen, nach der oberhalb des 1. oder 2. Vollgeschosses (in Abhängigkeit zu vorhandenen gewerblichen Betrieben) nur Wohnen zulässig ist. Unter dieser Voraussetzung sind die besonderen Wohngebiete im Bebauungsplanentwurf I-B5u festsetzbar. Dazu wurde die Behördenbeteiligung wiederholt. Die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes wird zusammen mit den erneuten öffentlichen Auslegungen für die Bebauungsplanentwürfe I-B5a, b und m stattfinden.

Zu IV:

Die Bebauungsplanentwürfe I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v enthalten alle mehr oder minder große allgemeine Wohngebiete. Sie sind deshalb zur Sicherung des Wohnens weiterhin dringlich. Der Verzicht auf die Textliche Festsetzung Nr. 1 bzw. die Notwendigkeit zum Verzicht ist unter „Zu I“ begründet. Weiterhin ist dort begründet, dass die Textliche Festsetzung Nr. 1 zur Sicherung des Wohnens und zur Abwehr von potentiellen Störungen des Wohnens nicht erforderlich ist. Zur Sicherung einer nunmehr beschleunigten Verfahrensdurchführung bzw. Abschlusses dieser Bebauungsplanentwürfe ist die Streichung unumgänglich.

Die Bebauungsplanentwürfe I-B5h und k beinhalten an der Rosenthaler Straße die Festsetzungsabsicht von besonderen Wohngebieten. Beim Bebauungsplanentwurf I-B5h beträgt der Wohnanteil 85%. Die Grundstücke sind mit Plattenwohnbauten bebaut. Eine Entwicklung zu mehr Wohnen ist nicht möglich. Eine Gebietsausweisung allgemeines Wohngebiet scheidet wegen der Verkehrsbelastung in der Rosenthaler Straße aus. Eine Mischgebietsausweisung könnte keinen Beitrag zur Wohnungssicherung leisten, aber kontraproduktiv wirken, weil der Wohnanteil bereits so hoch ist. Umnutzungen zu gewerblichen Nutzungen sind zwar kaum zu befürchten, da sich Plattenwohnbauten kaum für gewerbliche Nutzungen in den Obergeschossen eignen; sinnvoll wäre eine Herausnahme der Grundstücke aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes. Bei einer Beurteilung des Gebietes auf der Grundlage von § 34 BauGB könnte der Abs. 2 dieser Vorschrift herangezogen werden. Damit könnten Anträge auf Umnutzung auf dieser Grundlage abgewehrt werden. Sinngemäß gilt für den Bebauungsplanentwurf I-B5k das gleiche. Hier ist jedoch der vorhandene Wohnanteil geringer (65%), weil sich dort ein rein gewerblich genutztes Gebäude mit Vorderhaus, Seitenflügeln und Quergebäude und an den Straßenecken keine Plattenwohnbauten befinden. Eine Verringerung des Wohnanteiles innerhalb der Plattenwohnbauten ist nicht zu befürchten. So gesehen ist auch hier einer Herausnahme gegenüber einer Mischgebietsausweisung der Vorzug zu geben.

Zu V:

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. Die Grundstücke Auguststraße 6-8/ Tucholskystraße 31-33 sind deshalb aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes I-B24b herauszunehmen.

Zu VI:

Die Hereinnahme der Grundstücke des Bebauungsplanentwurfes I-B5d an der Oranienburger Straße in den Bebauungsplanentwurf I-29 – der die Grünanlage im Blockinnenbereich als öffentliche Parkanlage, die Grundstücke Oranienburger Straße 18-20 als Mischgebiet und die Grundstücke an der Krausnickstraße als allgemeines Wohngebiet festsetzen soll – dient der Planklarheit. Die im Bebauungsplanentwurf I-B5d beabsichtigte Festsetzung der Grundstücke Oranienburger Straße 21-23 als besonderes Wohngebiet ist aufgrund des Wohnanteiles von ca. 90% nicht möglich. Eine Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet an der Oranienburger Straße dürfte aufgrund vorhandener verkehrlicher Belastungen nicht festsetzbar sein. Die im Bebauungsplanentwurf I-B5d weiterhin beabsichtigte Festsetzung von besonderem Wohngebiet für die Grundstücke Oranienburger Straße 11-17/ Große Hamburger Straße 17-21 ist ebenfalls problematisch, weil auch hier eine Entwickelbarkeit zu mehr Wohnen aufgrund von vorhandenen reinen bzw. überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden, nicht konstatiert werden kann. Der Wohnanteil beträgt hier Mischgebietstypisch ca. 50%. Da sich dann östlich der Großen Hamburger Straße im Bebauungsplanentwurf I-B5m wieder Mischgebiet (mit eigentlich zu geringem Wohnanteil von ca. 30% anschließt) ist es sowohl bezogen auf die vorhandene reale Nutzung als auch für die Begründung der beabsichtigten Festsetzungen insgesamt sinnvoll, an der Oranienburger Straße von der Krausnickstraße bis zum Hackeschen Markt Mischgebiet auszuweisen.

Zu VII:

Das Grundstück Rückerstraße 3 wird für soziale Infrastruktur nicht mehr benötigt. Es ist deshalb in der Standortplanung der Fachverwaltung nicht mehr enthalten und kann dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes I-B5p – der für alle im Geltungsbereich liegenden Grundstücke allgemeines Wohngebiet festsetzen soll – wird um das Grundstück Rückerstraße 3 erweitert und der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes I-2 entsprechend reduziert.

Terminplan:

19.02.2008	BA-Beschluss über diese Vorlage	
10. Woche	Nachbeauftragung für I-B5a, b und m	
10. Woche	Ausschreibung für I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v	
13. Woche	Beauftragung für I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v	
14.04.2008 – 28.04.2008	Wiederholung Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung gem. § 4 und 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB für I-B5a, b, m und u	
19.05.2008- 19.06.2008	Durchführung Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB für I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v	
27.05.2008	BA-Beschluss über Ergebnisse Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung und Vorlage RVO-Entwurf für I-B5a, b, m und u sowie I-B5e und t ohne Wiederholung Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung	
19.06.2008	BVV- Überweisung in Ausschuss I-B5a, b, m und u	

25.06.2008	Ausschuss I-B5a, b, m und u	
18.09.2008	BVV-Zustimmung und Entscheidung RVO-Entwurf I-B5a, b, m und u	
25.08.2008- 25.09.2008	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v	
11.11.2008	BA-Beschluss über Ergebnisse Behördenbeteiligung und öffentliche Auslegung und Vorlage RVO-Entwurf für I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v	
20.11.2008	BVV- Überweisung in Ausschuss I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v	
26.11.2008	Ausschuss I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v	
18.12.2008	BVV-Zustimmung und Entscheidung RVO-Entwurf I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v	

Rechtsgrundlage:

§ 15 i. V. m. § 36 BezVG
Baugesetzbuch

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für die Bebauungsplanentwürfe I-B5a, b und m werden folgende Nachbeauftragungsmittel benötigt:

I-B5a 2.316,73€
I-B5b 2.921,53€
I-B5m 3.383,62€

Die Haushaltsmittel von insgesamt 8.621,88€ sind unter Kapitel 4610/Titel 54010/ A09 im Haushaltsplan 2008/ 09 festgelegt.

Für die Beauftragung planerischer Leistungen bei den Bebauungsplanentwürfen I-B5c, f, g, h, i, k, l, n, o, p, q, r, s, v werden insgesamt ca. 45.000.-€ benötigt.

Diese Haushaltsmittel sind in 4610/ 89331/ 108/ FI 80033999 gesichert.

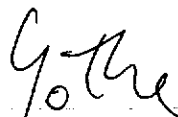
b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

keine

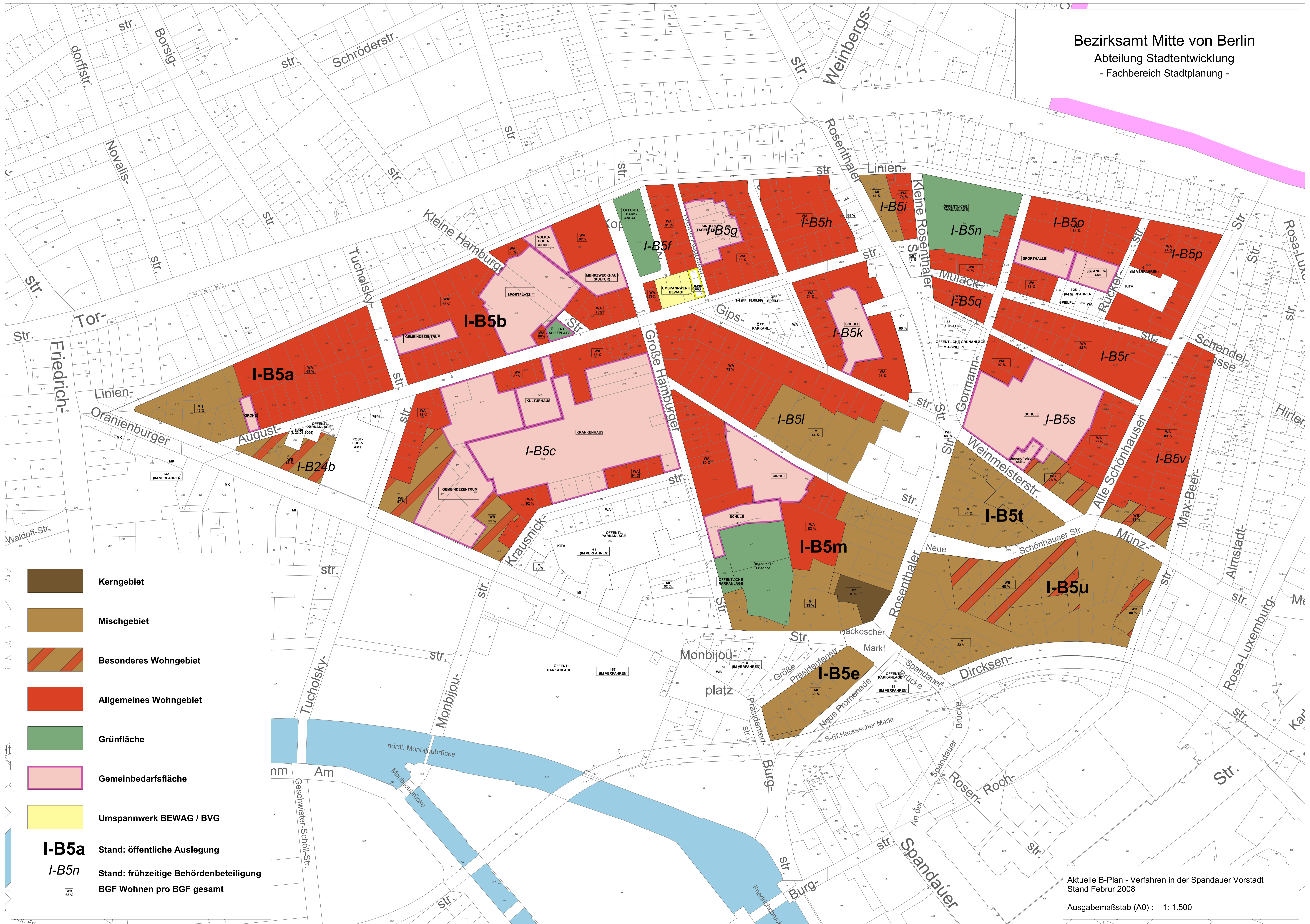
Berlin, 26/2/09



Dr. Hanke
Bezirksbürgermeister



Gothe
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung



- Kerngebiet
 - Mischgebiet
 - Besonderes Wohngebiet
 - Allgemeines Wohngebiet
 - Grünfläche
 - Gemeinbedarfsfläche
 - Umspannwerk BEWAG / BVG
- I-B5a** Stand: öffentliche Auslegung
I-B5n Stand: frühzeitige Behördenbeteiligung
BGF Wohnen pro BGF gesamt

Aktuelle B-Plan - Verfahren in der Spandauer Vorstadt
 Stand Februr 2008
 Ausgabemaßstab (A0) : 1: 1.500