

mit der Bitte um Behandlung im Planungsausschuss am 11.12.2013

Die Piratenfraktion Friedrichshain-Kreuzberg fordert das Bezirksamt auf, die Vorlagen zur Kenntnisnahme Drucksache DS/0717/IV und Drucksache DS/0718/IV zurückzunehmen. Zudem soll der positive Bescheid zur Bauvoranfrage bezüglich der Döringstraße 10 zurückgenommen werden.

Die Vorlagen sind dazu geeignet, die Diskussion um die Revaler Spitze zu beenden, bevor sie vor dem Hintergrund der aktuellen Bedarfskulisse im Bezirksteil richtig beginnen konnte. Zudem sehen wir die Begründung zum Teil als zweifelhaft an. Die Piratenfraktion hat dazu Fragen:

- Block 116/040 zwischen Simplonstraße, Haasestraße, Revaler Straße und Niemannstraße:

1. **Warum heißt es „Es wurde bisher kein B-Planverfahren eingeleitet, da das Planungserfordernis sowie der Anlass für die Aufstellung fehlt.“, wenn es zwei BVV-Beschlüsse gibt, die eine Einleitung eines B-Plan-verfahrens fordern?**

Franz Schulz erklärte im Planungsausschuss am 17.04.2013 (aus dem Protokoll): *„Um Baurecht zu schaffen ist eine verbindliche Bauleitplanung erforderlich. Da es für das Gebiet noch keinen Aufstellungsbeschluss gibt, wünscht das Bezirksamt Anregungen der BVV und der Anwohner/innen. (...) Das Bezirksamt sieht hier eine komplizierte Auseinandersetzung mit dem Gebiet, inklusive der Schaffung öffentlicher Grünflächen, anstelle einer reinen Blockrandbebauung für erforderlich.“*

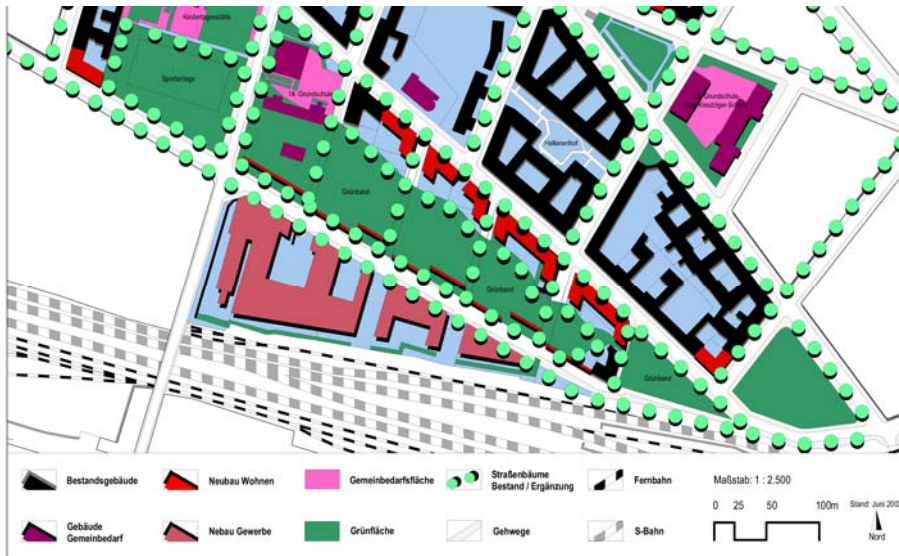
2. **Dieser Einschätzung folgten die beiden Anträge der Grünen und Piraten. Wieso ist dies heute alles gänzlich anders?**

- Block 116/601 zwischen Simplonstraße, Döringstraße, Revaler Straße und Haasestraße:

3. **Wir bitten darum, den in der Drucksache DS/0913/IV (Antwort auf die mündliche Anfrage vom 23.10.2013) erwähnten „Aufstellungsbeschluss vom 12. Juli 1994“ dem Planungsausschuss vorzulegen.**
4. **Warum heißt es in der Begründung: „Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan V-51 liegt seit 1998 vor. Planungsziel ist die Blockrandbebauung. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.“, obwohl es laut Franz Schulz keinen Aufstellungsbeschluss gab?**
5. **Wir bitten darum, den „Aufstellungsbeschluss für den B-Plan V-51 aus 1998“ dem Planungsausschuss vorzulegen.**
6. **Wir bitten darum, das „Nutzungs- und Gestaltungskonzept, Stand Februar 1998 (Planungsgruppe Werkstatt)“ dem Planungsausschuss zu erläutern.**

Aus der Begründung: „Im Planungsausschuss und der BVV wurde ein neues angepasstes städtebauliches Konzept für die Blöcke 116/601 und 116/602 seit 2010 vorgestellt und diskutiert.“

7. Wir bitten darum, dem Ausschuss das in der Begründung dargestellte damals „neue angepasste Konzept“ zu erläutern.
8. Wieso sahen die Zielvorstellungen im Jahr 2002 noch so aus, wie im „Stadtteilentwicklungskonzept Ostkreuz“ der Senatsverwaltung dargestellt, obwohl laut B-Plan V-51 seit 1998 eine Blockrandbebauung vorgesehen war?



Ausschnitt „Stadtteilentwicklungskonzept Ostkreuz“ der Senatsverwaltung (2002)

http://www.stadtentwicklung.berlin.de/uploads/media/Ostkreuz-VG_Friedrichshain-Rochadeprojekt.pdf

9. Wie konnte ein Antrag auf Bauvorbescheid positiv beschieden werden, wenn es zwei dagegensprechende BVV-Beschlüsse gab?

Aus der Begründung: „Das geplante Vorhaben Döringstraße 10 (Bauvorbescheid September 2013) würde dem Aufstellungsbeschluss in den Grundsätzen entsprechen und könnte daher nicht zurückgestellt werden. Gemäß § 34 BauGB ist das Vorhaben ebenso grundsätzlich zulässig. Der Vorbescheid wurde daher im September 2013 für das Grundstück Döringstraße 10 (...) positiv beantwortet.“

Einer der BVV-Beschlüsse vom 28.08.2013 (Drucksache DS/0718/IV – „Revaler Spitze“) will genau diese positive Beantwortung einer Bauvoranfrage ausschließen: „Das Bezirksamt wird beauftragt, für die Grundstücke „Revaler Spitze“ der Straßenblocks zwischen der Revaler Straße und Simphonstraße zwischen Döringstraße und Niemannstraße einen Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitverfahren zu beschließen. Dieser soll so gestaltet sein, dass er ausreichend konkretisierte erste Planungsziele enthält, und die Erteilung von Baugenehmigungen bzw. Bauvorbescheiden nach §34 BauGB vor einer umfassenden bezirklichen Meinungsbildung über die konkrete zukünftige Nutzung des Grundstückes ausschließt.“

Am Tag der BVV-Sitzung (28.08.2013) ging der Antrag auf Bauvorbescheid beim Bezirk ein (Aktenzeichen 100-2013-2166-BAA-35).

10. Warum ist der Antrag auf Vorbescheid bereits im September 2013 positiv beantwortet worden, obwohl er erst am 28.08.2013 eingegangen war?

11. Trifft es zu, dass es für Anfragen auf Bauvorbescheide keine Fristen gibt, die zu fiktiven positiven Bescheiden führen? An welche Fristen sieht sich das Bezirksamt gebunden?

12. Wieso wurde der Planungsausschuss nicht informiert, dass der Antrag auf Bauvorbescheid zur Döringstraße 10 positiv beantwortet wurde?

Aus dem Protokoll des Planungsausschusses vom 25.09.2013:

„9. Döringstr. 10 - Eckgrundstück Simplonstr. Beantragt ist der Neubau eines Wohnhauses. Noch in Bearbeitung, da Vorbehalte im Umgang mit dem Planungsrecht bestehen. Theoretisch nach § 34 BauGB zulässig. WV nächste Sitzung.“

Aus dem Protokoll des nächsten Planungsausschusses am 02.10.2013:

„7.1) Döringstr. 10 - Vorstellung letzte Sitzung.“

Diese Notiz enthält keine Information über einen positiven Bauvorbescheid.

Aus der Begründung: „Öffentliche Grünflächen können nur auf landeseigenen Grundstücken realisiert werden. Auf privaten Flächen muss zunächst eine öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen werden. In der Abwägung müssen die öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Voraussetzung hierfür ist zunächst, dass in der näheren Umgebung keine landeseigenen Grundstücke zur Verfügung stehen.“

13. Wir bitten darum dem Ausschuss darzulegen, auf welcher Gesetzesgrundlage die Feststellung getroffen wurde, dass „in der näheren Umgebung keine landeseigenen Grundstücke zur Verfügung stehen.“ dürfen, um Neuausweisungen öffentlicher Grünflächen auf unbebauten Privatgrundstücken zu ermöglichen.

Aus der Begründung: „Sollte tatsächlich auf private Grundstücke zurückgegriffen werden, dann müssen die für den Ankauf der privaten Grundstücke, die Herstellung und Unterhaltung der Grünanlagen erforderlichen Mittel in die Investitionsplanung des Bezirkes eingestellt werden und auch tatsächlich zur Verfügung stehen und zwar bereits vor der Festsetzung des B-Plans. Es ist bereits jetzt absehbar, dass dem Bezirk diese Mittel nicht zur Verfügung stehen und auch nicht innerhalb der durch die Veränderungssperre zur Verfügung stehenden Zeit eingestellt werden können.“

14. Auf welcher Erfahrungsgrundlage schließt das Bezirksamt die Einstellung von Mitteln in der Investitionsplanung aus, obwohl dazu rund vier Jahre Zeit wäre?

15. Auf welcher planungsrechtlichen Grundlage sind die bisherigen Bauentwicklungen der beiden Blocks zwischen der Matkovskystraße und Döringstraße durchgeführt worden? Gibt städtebauliche Verträge, wurden Ausgleichsmaßnahmen vereinbart?

Anlagen: Lageplan
Drucksachen DS/0717/IV und DS/0718/IV



Modersohn-Grundschule

Kindertagesstätte

Niemannstraße

Raum für Anmerkungen, Wünsche und Erwartungen

Revaler Straße

Haasestraße

Simplonsstraße

Gryphiusstraße

Döringstraße

Helmerdingstraße

Evangelisch-luth. Kirche

Kindertagesstätte

Musik-Club

Kfz-Verkauf

Post-Funktionsgebäude

Wohnhaus

Gewerbe

Wohnhaus

ehem. OKFZ-Werkstatt

ehem. Kunststellers

ehem. Hundepark

Neubau Wohnen

Neubau Wohnen

Wohnhaus

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.08.2013 mit der Drucksache DS/0717/IV – „Mehr Grün im lebendigen Kiez! - Clubkultur und Freiflächen an der Revaler Straße sichern!“ - folgendes Ersuchen an das Bezirksamt gerichtet:

„Das Bezirksamt wird beauftragt, bei der Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet zwischen Niemannstraße und Döringstraße sowie Revaler Straße und Simplonstraße einen hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen sowie an Gewerbe- und Kulturnutzung auszuweisen. Zudem wird das Bezirksamt beauftragt zu prüfen, ob es möglich ist, einen Aufstellungsbeschluss mit genannten Planungszielen auch für den angrenzenden Bereich zwischen Döringstraße und Helmerdingstraße zu beschließen. So ist im gesamten Friedrichshainer Südkiez ein fairer Interessenausgleich zwischen den verschiedenen Bedarfen anzustreben: Einerseits werden Grünflächen dringend benötigt und die bestehenden Kultur- und Gewerbeeinrichtungen sollen Teil eines lebendigen Innenstadtbezirks bleiben, andererseits ist bei den derzeitigen Bevölkerungsprognosen bezahlbarer Wohnraum zu schaffen.“

Hierzu wird berichtet:

Das BA Friedrichshain hat bereits am 12.7.1994 den Aufstellungsbeschluss für den B-Plan V-51 beschlossen. Geltungsbereich: Simplonstraße 38-48, Helmerdingstraße 2-10, Döringstraße 2-10 und 5, Revaler Straße 21-23 und Haasestraße 3-15. Ziel: Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Gemeinbedarfsfläche Kita Döringstraße und zur Schaffung einer öffentlichen Grünfläche, die zum Teil die Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz haben sollte. Grundlage für den B-Plan war das Nutzungs- und Gestaltungskonzept, Nov. 1994 (Planungsgruppe Werkstatt). Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung (6.2.-3.5.1995) erhoben die Eigentümer der betroffenen privaten Grundstücke Einspruch gegen die Planung, insbesondere gegen die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen auf privaten Grundstücken.

Daraufhin hat das BA Friedrichshain am 09.12.1997 den Beschluss über die Änderung des B-Plans V-51 gefasst. Durch den Bebauungsplan V-51 sollen nunmehr die Festsetzungen einer Wohnbaufläche (WA) und einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte planungsrechtlich gesichert werden. Grundlage dafür ist der BA - Beschluss Nr. 380/97 vom 17. Juni 1997 zur Aktualisierung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für das Gebiet - südlich Simplonstraße - im Bezirk Friedrichshain vom November 1994. Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept wurde aktualisiert. Stand Februar 1998. (Planungsgruppe Werkstatt). Fortführung des Verfahrens bis in das Jahr 2000. Seitdem ruht das B-Planverfahren.

Block 116/040 zwischen Simplonstraße, Haasestraße, Revaler Straße und Niemannstraße

Es wurde bisher kein B-Planverfahren eingeleitet, da das Planungserfordernis sowie der Anlass für die Aufstellung fehlt. Charakteristisch für diesen Block ist das Gebäude der TELEKOM in der Niemannstraße sowie die z.T. unbebauten **privaten** Grundstücke entlang der Haasestraße. Der Sanierung des Wohnhauses sowie dem Dachgeschossausbau für das Wohngebäude Simplonstraße 30,32 wurde planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zugestimmt. Für das ehemalige Werkstattgebäude Revaler Straße 19 wurde 2011 der Antrag auf Nutzung des ehemaligen Werkstattgebäudes als Eventgalerie (Plattform für diverse Kulturprojekte, d.h. temporäres Atelier, Probenraum für Theatergruppen, Studio für Bildhauer, Vorführfläche für Filmemacher und Musiker sowie deren Präsentation), Bar, Künstlerkneipe gestellt. **Die geplante Nutzung ist für einen Zeitraum von 5 Jahren als Zwischennutzung vorgesehen.** Dem Vorhaben (Schank- und Speisewirtschaft sowie als kulturelle Einrichtung) wurde als Zwischennutzung planungsrechtlich zugestimmt.

Gemäß dem Nutzungs- und Gestaltungskonzept, Stand Februar 1998 (Planungsgruppe Werkstatt) ist für diesen Block eine Blockrandbebauung, Nutzung Wohnen (planungsrechtlich allgemeines Wohngebiet) vorgesehen und gemäß § 34 BauGB zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, kulturelle Einrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Block 116/601 zwischen Simplonstraße, Döringstraße, Revaler Straße und Haasestraße

Bauberatungen für den Block entsprechend des städtebaulichen Nutzungskonzepts Stand 1998, Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts für die Blöcke 116/601 und 116/602 seit 2010, aktuelle städtebauliche Diskussionen, Vorstellung im Planungsausschuss und BVV, planungsrechtliche Situation:

Aufstellungsbeschluss für den B-Plan V-51, Planungsziel Blockrandbebauung, Allgemeines Wohngebiet gilt; Vorhaben würde dem Beschluss in den Grundsätzen entsprechen;

Gemäß § 34 BauGB wäre das Vorhaben grundsätzlich zulässig; Vorbescheid September 2013 für das Grundstück Döringstraße 10 (Fragen nach Art und Maß der baulichen Nutzung wurden positiv beantwortet;)

Für die Grundstücke Haasestraße 3,5,7,9,11,13,15, Revaler Straße 21, Döringstraße 4,6,8 sowie Simplonstraße 38,40 wurde im Dezember 2012 der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener B-Plan) für die Errichtung von ca. 125 Wohnungen für Baugruppen und einer Kindertagesstätte (Planung 21 Plätze) gestellt. Die Grundstücke sollen durch eine Tiefgarage teilunterbaut werden;

Vorhabenträger ARGE Haase- und Döringstraße GbR;

Sicherung eines hohen Anteils an öffentlichen Grünflächen

Bei allen Grundstücken in den Blöcken südlich der Simplonstraße zwischen Niemannstraße und Matkovskystraße handelt es sich um **private Grundstücke**. Geplant und vollzogen sind Blockrandbebauungen mit privaten Grünflächen im Blockinnenbereich.

Öffentliche Grünflächen können **nur auf landeseigenen Grundstücken** realisiert werden. In der Abwägung zum B-Plan müssen die öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander abgewogen werden. D.h. wenn auf privaten Grundstücken öffentliche Grünflächen geplant und errichtet werden sollen, muss geschaut werden, ob in der näheren Umgebung landeseigene Grundstücke zur Verfügung stehen.

Städtebaulich/planungsrechtlich muss abgewogen und entschieden werden, warum ggf. in Frage kommende landeseigene Grundstücke für die Anlage von öffentlichen Grünanlagen nicht zur Verfügung stehen und deshalb auf private Grundstücke zurückgegriffen werden muss. Sollte auf private Grundstücke zurückgegriffen werden müssen, dann muss der Ankauf der privaten Grundstücke, die Herstellung und Unterhaltung der Grünanlagen in die Investitionsplanung des Bezirkes eingestellt werden und **vor der Festsetzung des B-Plans geklärt sein.**

Ein B-Plan kann nur festgesetzt werden, wenn die Finanzierung geklärt und die Mittel in die Haushaltsplanung eingestellt und tatsächlich zur Verfügung stehen.

Angrenzende Blöcke:

**Block 116/602 zwischen Simplonstraße, Helmerdingstraße, Revaler Straße und Dö-
ringstraße**

Bauberatungen für den Block entsprechend des städtebaulichen Nutzungskonzepts Stand 1998, Vorliegen eines städtebaulichen Konzepts für die Blöcke 116/601 und 116/602 seit 2010, aktuelle städtebauliche Diskussionen, Vorstellung im Planungsausschuss und BVV, planungsrechtliche Stellungnahmen, Baugenehmigungen für Wohnungsbau für den Block 116/602 im Zeitraum 2011 – 2013; Bau der Wohnungen seit 2012;

**Block 116/080 zwischen Simplonstraße, Matkovskystraße, Revaler Straße und Hel-
merdingstraße**

Seit 2009 bis 2012 aktuelle städtebauliche Diskussionen, Vorstellung im Planungsausschuss und BVV, planungsrechtliche Stellungnahmen, Baugenehmigungen für Wohnungsbau einschließlich Kita und damit Beginn der Umsetzung des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts aus dem Jahr 1998 (Planungsgruppe Werkstatt). Blockrandbebauung war auch Sanierungsziel im Rahmen des Sanierungsgebietes Traveplatz/Ostkreuz. Bau der Wohnungen und der Kita bereits vollzogen.

Die Prüfung für die angrenzenden Blöcke hat ergeben, dass es kein Planerfordernis sowie einen aktuellen Anlass für die Aufstellung eines B-Plans mit den in der DS angegebenen Planungszielen gibt.

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt zu betrachten.

Rechtsgrundlage:

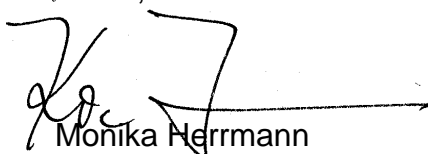
§ 13 Abs 1 BezVG

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben:

Berlin, den 07.11.2013


Monika Herrmann
Bezirksbürgermeisterin


Hans Panhoff
Bezirksstadtrat

Wir bitten, zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 28.08.2013 mit der Drucksache DS/0718/IV – „Revaler Spitze“ - folgendes Ersuchen an das Bezirksamt gerichtet:

„Das Bezirksamt wird beauftragt, für die Grundstücke „Revaler Spitze“ der Straßenblocks zwischen der Revaler Straße und Simplonstraße zwischen Döringstraße und Niemannstraße einen Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitverfahren zu beschließen. Dieser soll so gestaltet sein, dass er ausreichend konkretisierte erste Planungsziele enthält, und die Erteilung von Baugenehmigungen bzw. Bauvorbescheiden nach §34 BauBG vor einer umfassenden bezirklichen Meinungsbildung über die konkrete zukünftige Nutzung des Grundstückes ausschließt.“

Hierzu wird berichtet:

Block 116/040 zwischen Simplonstraße, Haasestraße, Revaler Straße und Niemannstraße

Es wurde bisher kein B-Planverfahren eingeleitet, da das Planungserfordernis sowie der Anlass für die Aufstellung fehlt. Charakteristisch für diesen Block ist das Gebäude der TELEKOM in der Niemannstraße sowie die z.T. unbebauten **privaten** Grundstücke entlang der Haasestraße. Der Sanierung des Wohnhauses sowie dem Dachgeschossausbau für das Wohngebäude Simplonstraße 30,32 wurde planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB zugestimmt. Für das ehemalige Werkstattgebäude Revaler Straße 19 wurde 2011 der Antrag auf Nutzung des ehemaligen Werkstattgebäudes als Eventgalerie (Plattform für diverse Kulturprojekte, d.h. temporäres Atelier, Probenraum für Theatergruppen, Studio für Bildhauer, Vorführfläche für Filmemacher und Musiker sowie deren Präsentation), Bar, Künstlerkneipe gestellt. Die geplante Nutzung ist für einen Zeitraum von 5 Jahren als Zwischennutzung vorgesehen. Dem Vorhaben (Schank- und Speisewirtschaft sowie als kulturelle Einrichtung) wurde als Zwischennutzung planungsrechtlich zugestimmt.

Gemäß dem Nutzungs- und Gestaltungskonzept, Stand Februar 1998 (Planungsgruppe Werkstatt) ist für diesen Block eine Blockrandbebauung, Nutzung Wohnen (planungsrechtlich allgemeines Wohngebiet) vorgesehen und gemäß § 34 BauGB zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, kulturelle Einrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Block 116/601 zwischen Simplonstraße, Döringstraße, Revaler Straße und Haasestraße

Bauberatungen im Fachbereich für den Block wurden entsprechend dem städtebaulichen Nutzungskonzept Stand 1998 durchgeführt. Im Planungsausschuss und der BVV wurde ein neues angepasstes städtebauliches Konzept für die Blöcke 116/601 und 116/602 seit 2010 vorgestellt und diskutiert.

Planungsrechtliche Situation:

Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan V-51 liegt seit 1998 vor. Planungsziel ist die Blockrandbebauung. Es soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Das geplante Vorhaben Döringstraße 10 (Bauvorbescheid September 2013) würde dem Aufstellungsbeschluss in den Grundsätzen entsprechen und könnte daher nicht zurückgestellt werden. Gemäß § 34 BauGB ist das Vorhaben ebenso grundsätzlich zulässig. Der Vorbescheid wurde daher im September 2013 für das Grundstück Döringstraße 10 (Fragen nach Art und Maß der baulichen Nutzung) wurden positiv beantwortet.

Für die Grundstücke Haasestraße 3,5,7,9,11,13,15, Revaler Straße 21, Döringstraße 4,6,8 sowie Simplonstraße 38,40 wurde im Dezember 2012 der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB (vorhabenbezogener B-Plan) für die Errichtung von ca. 125 Wohnungen für Baugruppen und einer Kindertagesstätte (Planung 21 Plätze) gestellt. Die Grundstücke sollen durch eine Tiefgarage teilunterbaut werden; Vorhabenträger ist die ARGE Haase- und Döringstraße GbR;

Eine intensive bezirkliche Meinungsbildung über die privaten Grundstücke in den Blöcken zwischen Simplonstraße, Matkovskystraße, Revaler Straße und Döringstraße hatte bereits in den Jahren 2010 bis 2012/2013 im bezirklichen Planungsausschuss bzw. in der BVV Friedrichshain-Kreuzberg stattgefunden.

Eine reine „Verhinderungsplanung ist nicht möglich. Die Gemeinde muss positive Planungsziele haben und kann erst dann dem widersprechende Bauanträge zurückstellen. Als Planungsziele kämen in Betracht:

1. Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche

Bei allen Grundstücken in den Blöcken südlich der Simplonstraße zwischen Niemannstraße und Matkovskystraße handelt es sich um private Grundstücke. Durch die Grundstückseigentümer geplant – und zum Teil auch schon genehmigt - sind Blockrandbebauungen mit privaten, also nicht öffentlichen Grünflächen im Blockinnenbereich.

Öffentliche Grünflächen können nur auf landeseigenen Grundstücken realisiert werden. Auf privaten Flächen muss zunächst eine öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesen werden. In der Abwägung müssen die öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander und untereinander abgewogen werden. Voraussetzung hierfür ist zunächst, dass in der näheren Umgebung keine landeseigenen Grundstücke zur Verfügung stehen.

Nach Festsetzung können dann die Flächen entweder freihändig erworben werden bzw. gegen entsprechende Entschädigung enteignet werden.

Sollte tatsächlich auf private Grundstücke zurückgegriffen werden, dann müssen die für den Ankauf der privaten Grundstücke, die Herstellung und Unterhaltung der Grünanlagen erforderlichen Mittel in die Investitionsplanung des Bezirkes eingestellt werden und auch tatsächlich zur Verfügung stehen und zwar bereits vor der Festsetzung des B-Plans.

Es ist bereits jetzt absehbar, dass dem Bezirk diese Mittel nicht zur Verfügung stehen und auch nicht innerhalb der durch die Veränderungssperre zur Verfügung stehenden Zeit eingestellt werden können.

Fazit:

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen ist zur Zeit nicht finanzierbar und daher auch rechtlich nicht möglich.

2. Möglichkeiten zur Ausweisung von Standorten, an denen eine kulturellen Nutzung und Clubbetriebe planungsrechtlich als einzig mögliche Nutzung festgesetzt werden oder überhaupt erst zu ermöglichen

a) Clubnutzung

Clubnutzungen sind nur im Kerngebiet oder im Sondergebiet zulässig

Die Ausweisung als Kerngebiet ist auf Grund der schutzwürdigen Umgebung nicht möglich.

Es ist ebenso nicht möglich, durch einen Bebauungsplan ein Sondergebiet für die ausschließliche Nutzungsart „Diskothek“ festzusetzen.

Da eine Clubnutzung bauplanungsrechtlich zu den Vergnügungsstätten zählt, müssten „Vergnügungsstätten“ ausgewiesen werden. wären bei einer solchen Ausweisung auch Spielhallen, Sexshops, Table-Bars und dergleichen zulässig, aber wohl nicht erwünscht.

Für eine solche Nutzung wären zudem besondere städtebauliche Gründe erforderlich, die derartige Nutzungen ausschließlich an dieser Stelle erfordern. Solche Gründe lassen sich hier weder aus der Grundstückssituation noch aus der Lage ableiten.

Nördlich der Revaler Straße sind beide Ausweisungen (Kerngebiet und Sondergebiet) auf Grund der umliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen ausgeschlossen. Entscheidend hierbei sind nicht nur die unmittelbar von der Clubnutzung ausgehenden Immissionen, sondern insbesondere der An- und Abfahrtsverkehr.

Fazit:

Clubnutzungen sind weder nach § 34 BauGB noch mit einem zukünftigen Bebauungsplan planungsrechtlich möglich.

b) Kultur

Anlagen für kulturellen Zwecke sind im WA allgemein zulässig. Galerien, Ateliers, Kunstcafes, Ausstellungsräume etc. wären zulässig. Unzulässig wäre allerdings, in Teilbereichen eine ausschließliche kulturelle Nutzung festzusetzen, da hierfür besondere städtebauliche Gründe erforderlich wären. Der Bebauungsplan enthielte daher insoweit lediglich eine Angebotsplanung, eine tatsächliche Verpflichtung zur kulturellen Nutzung wäre nicht festsetzbar.

Fazit:

Kulturelle Nutzungen können nicht zwingend festgesetzt werden, wären aber allgemein zulässig.

Ergebnis:

Die Aufstellung eines Bebauungsplans mit dem Ziel, in Teilbereichen Club- und Kulturnutzungen sowie eine öffentliche Grünanlage festzusetzen, um andere Nutzungsanträge zurückzustellen nach § 15 BauGB zurückzustellen zu können, ist nicht möglich.

Wir bitten, den Beschluss damit als erledigt zu betrachten.

Rechtsgrundlage:


§ 13 Abs 1 BezVG

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine

b) Personalwirtschaftliche Ausgaben: keine

Berlin, den 15.11.2013


Monika Herrmann
Bezirksbürgermeisterin


Hans Panhoff
Bezirksstadtrat