

Bezirksamtsvorlage Nr. 1132/2020

zur Beschlussfassung -
für die Sitzung am Dienstag, dem 09.06.2020

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 1-112 (Uferhallen) sowie die Einbringung einer Vorlage in die Bezirksverordnetenversammlung – zur Kenntnisnahme –

2. Berichterstatter/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. Der Bebauungsplan 1-112 für die Grundstücke Uferstraße 8 und Neben Uferstraße 8 sowie die Grundstücke zwischen diesen Flächen und der Uferstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen ist auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan vom 13.5.2020 aufzustellen.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch durchgeführt.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigelegte Vorlage zur Kenntnisnahme einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

- a) Personalrat:
- b) Frauenvertretung:
- c) Schwerbehindertenvertretung:
- d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: Wählen Sie ein Element aus.

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes 1-112 (Uferhallen)

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 09.06.2020 beschlossen:

- I. 1. Der Bebauungsplan 1-112 für die Grundstücke Uferstraße 8 und Neben Uferstraße 8 sowie die Grundstücke zwischen diesen Flächen und der Uferstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Gesundbrunnen ist auf Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan vom 13.5.2020 aufzustellen.
2. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und die Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 Baugesetzbuch durchgeführt.
- II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

A) Begründung

Plangebiet

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1-112 liegt mit einer Größe von etwa 3,1 ha in der Gemarkung Wedding, Flur 15 im Ortsteil Gesundbrunnen zwischen der Gottsched- und der Uferstraße. Das Plangebiet umfasst fünf private und zwei landeseigene Flurstücke.

Einer Privateigentümerin, einer Aktiengesellschaft, gehören die Flurstücke 523 (Lagebezeichnung im Liegenschaftskataster „Uferstraße 8“, Größe 18 889 m²), 525 („Vor Uferstraße 8“, 703 m²) und 534 („Uferstraße“, 31 m²) wobei die Flurstücke 523 und 525 trotz der unterschiedlichen Lagebezeichnungen im Liegenschaftskataster auf demselben Grundbuchblatt unter derselben laufenden Nummer verzeichnet sind und insofern ein Grundstück im Sinne der Grundbuchordnung bilden. Das kleine Flurstück 534 stellt eine Besonderheit dar, weil es zwar der Eigentümerin des Grundstücks Uferstraße 8 gehört, auf der Liegenschaftskarte aber einen räumlichen Zusammenhang mit der Nachbarfläche bildet.

Einer anderen Privateigentümerin, einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung, gehören die Flurstücke 524 (Lagebezeichnung „Neben Uferstraße 8“, Größe 7 886 m²) und 535 („Uferstraße“, 227 m²). Die Flurstücke sind auf demselben Grundbuchblatt unter

verschiedenen laufenden Nummern verzeichnet und stellen damit zwei Grundstücke im Sinne der Grundbuchordnung dar.

Dem Land Berlin gehören die beiden Straßenflurstücke 396 – Gottschedstraße – und 527 – Uferstraße–; beide Flurstücke liegen nur mit Teilflächen (1 909 und 1 487 m²) im Plangebiet 1-112.

Bestandsnutzung

Das etwa 19 600 m² große Grundstück Uferstraße 8 (Flurstücke 523 und 525) stellt eine ehemalige BVG-Hauptwerkstatt für Omnibusse dar, die zuvor, zwischen 1871 und 1966, als Werkstatt für Straßenbahnen genutzt worden war. Das Areal weist umfangreichen historischen Baubestand auf und steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz. Auf dem Gelände befinden sich 80 Ateliers, zwölf Atelierwohnungen, fünf Proberäume für kulturelle Nutzungen, eine große Ausstellungshalle, fünf Veranstaltungsräume, zwei Gastronomien und sechs Werkstätten. Derzeit leben und arbeiten auf dem Grundstück mehr als 150 Menschen.

Die westlich neben dem Grundstück Uferstraße 8 befindliche, über 8 100 m² große Fläche ist derzeit ungenutzt, nahezu unbebaut und wurde in der Vergangenheit als Abstellplatz für Busse und Pkw genutzt.

Geltendes Planungsrecht

Für die Uferstraße ist im Bebauungsplangebiet 1-112 am 26.7.1862 per Allerhöchster Cabinets Ordre (A.C.O.) eine Straßen- und Baufluchtlinie festgesetzt worden, die auf der nordwestlichen Grenze der Flurstücke 525, 534 und 535 liegt. Die tatsächliche Straßengrenzlinie liegt auf der südwestlichen Grenze dieser Flurstücke. Während die Baufluchtlinie bei sämtlichen bisherigen Bauvorhaben respektiert wurde, ist die Verbreiterung der Uferstraße bis zur Straßengrenzlinie nicht erfolgt. Die privaten Flurstücke 525, 534 und 535 stellen faktisch eine „Vorgartenzone“ dar, die aber weitgehend versiegelt ist und als Zufahrten oder für Stellplätze genutzt wird.

Für die Gottschedstraße ist im Plangebiet die Straßen- und Baufluchtlinie am 29.1.1904 förmlich festgesetzt worden. Die heutige Straße entspricht dieser Festsetzung, das heißt, die jetzige östliche Grenze des Straßenflurstücks 396 stimmt mit der Straßengrenzlinie überein.

Für das Plangebiet gilt der Berliner Baunutzungsplan. Ausgewiesen ist ein Allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3. Zulässig sind damit eine Grundflächenzahl von 0,3, eine Geschossflächenzahl von 1,5 und höchstens 5 Vollgeschosse. Es gilt die maximale Bebauungstiefe von 13 m in Verbindung mit geschlossener Bauweise; Bauvorhaben in größerer Tiefe müssen die Vorschriften der offenen Bauweise einhalten.

Im Flächennutzungsplan ist der vorgesehene Geltungsbereich für den Bebauungsplan 1-112 von drei flächenhaften Darstellungen betroffen: Die östlichen etwa zwei Drittel des Grundstücks Uferstraße 8 sind von der Darstellung eines Betriebshofes (Bahn und Bus) auf einer Fläche mit Mischnutzungscharakter betroffen, während alle westlich angrenzenden Flächen als Wohnbaufläche W1 (GFZ über 1,5) dargestellt sind. Im Süden ragt die Darstellung einer Grünfläche in das Plangebiet hinein – es handelt sich um den die Panke begleitenden Ufer-Grünstreifen, der in der für den Flächennutzungsplan typischen symbolischen Breite von 40 m dargestellt ist.

Veranlassung, Erforderlichkeit und Planungsziele

Für die Eigentümerin des Grundstücks Uferstraße 8 stellt sich die jetzige Nutzung als unrentabel dar. Planungsrechtlich wäre die vollständige Beseitigung sämtlicher kultureller Nutzungen und die Errichtung hochwertigen Wohnraums zulässig.

Die jetzigen Nutzer des Grundstücks und der Bezirk Mitte von Berlin streben die vollumfängliche Sicherung der kulturellen bzw. künstlerischen Nutzungen (im Folgenden vereinfacht als kulturelle Nutzungen bezeichnet) an. Es soll sich dabei nicht (nur) um eine abstrakte Sicherung der Nutzungsart „kulturelle Nutzungen“ handeln, die es ermöglichen würde, die jetzigen Kulturnutzungen durch profitablere kulturelle Nutzungen zu ersetzen, sondern es sollen konkret die jetzigen Nutzungen unter Beibehaltung möglichst vieler jetziger Rahmenbedingungen erhalten werden.

Für diese Zielsetzung ist es erforderlich, das bestehende Planungsrecht zu ändern und ein Sondergebiet für kulturelle Nutzungen und/oder ein Urbanes Gebiet, gegebenenfalls mit einem Mindestanteil kultureller Nutzungen, festzusetzen. Ebenso erforderlich sind weitere Sicherungsmaßnahmen, beispielsweise durch einen städtebaulichen Vertrag nebst Dienstbarkeiten, um eine Verdrängung der jetzigen konkreten Nutzungen und Nutzer zu verhindern.

Planungskonzept Uferstraße 8 (Flurstücke 523 und 525)

Zwischen den Beteiligten haben bereits diverse Gespräche stattgefunden, in denen auch konkrete Vorschläge zu Bebauungskonzepten diskutiert wurden. Intention dieser Diskussionen ist die Beibehaltung aller kulturellen Nutzungen und die Ergänzung weiterer, für den Eigentümer wirtschaftlicherer Nutzungen. Momentan werden ergänzend Wohnnutzungen geplant. Da das Nutzungsmaß für die kulturelle Nutzung mehr oder weniger feststeht (der jetzige Umfang soll nicht schrumpfen, vielleicht sogar etwas steigen), ist zu entscheiden,

- inwieweit die räumliche Verteilung der Kulturnutzungen verändert wird, ob also beispielsweise sämtliche Kulturschaffenden in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex vollständig oder weitgehend konzentriert werden,
- welche Bestandsgebäude abgerissen werden und
- wo und in welchem Umfang neue, wirtschaftlichere Nutzungen in bestehenden und neu zu errichtenden Gebäuden ergänzt werden.

Die derzeitige Tendenz ist, neue Nutzungen eher an den Grundstücksgrenzen zu etablieren. Diese Nutzungen können eventuell auch als Schallschutz dienen, der von störintensiveren Kulturnutzungen in der Grundstücksmitte ausgeht.

Planungskonzept Neben Uferstraße 8 (Flurstücke 524, 534 und 535)

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück Uferstraße 8 ist es sinnvoll, die westlich angrenzende unbebaute Fläche in den Geltungsbereich einzubeziehen. Für diese Fläche befindet sich die Diskussion auf Landes- und Bezirksebene noch im Anfangsstadium und die Planungsvorstellungen haben sich noch nicht konkretisiert. Jedoch konkretisieren sich die Planungsvorstellungen der Eigentümerinnen. Der Bezirk kann sich vorstellen, diese Fläche als Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsstruktur

festzusetzen, die auf das benachbarte Sondergebiet Kultur und seine Emissionen reagiert und einen Schallschutz ausbildet, der auch den noch weiter westlich gelegenen Wohngrundstücken Gottschedstraße 11-13 und Martin-Opitz-Straße 1-6 zugutekommt.

In Abstimmung mit den Eigentümerinnen muss das Bebauungs- und Nutzungskonzept noch präzisiert werden. Dabei wird auch die in den beiliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan eingetragene Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet, zu überprüfen sein.

Straßenverkehrsfläche

Die privaten Flurstücke 525, 534 und 535 sind ganz offensichtlich gebildet worden, um die Flächenanteile der Privatimmobilien darzustellen, die auf das 1862 festgesetzte Straßenland fallen. Ob diese etwa 5 m tiefen Flurstücke nach heutigen Maßstäben noch als Straßenverkehrsfläche erforderlich oder städtebaulich sinnvoll sind, wird im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu klären sein. Im beiliegenden Vorentwurf zum Bebauungsplan sind sie als Teile der Baugebiete eingetragen.

Verfahren

Vor dem Hintergrund der bezirklichen Planungsziele und den damit verbundenen Auflagen für die Privateigentümer*innen sowie aufgrund der derzeit noch unkonkreten Bauwünsche auf der Eigentümerinnenseite verzichtet der Bezirk vorerst sowohl beim Grundstück Uferstraße 8 wie auch bei der westlich angrenzenden Fläche auf die Anwendung des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung. Auf dem Grundstück Uferstraße 8 rechnet der Bezirk nicht mit Wohnungsbau in einem Umfang, der über das jetzt im Baunutzungsplan zulässige Maß hinausgeht. Beim angrenzenden Grundstück ist zum jetzigen Zeitpunkt noch kein Nutzungsmaß absehbar, welches Anlaß gibt, die Anwendung des Berliner Modells zu prüfen. Gleichzeitig ist aber die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum jetzigen Zeitpunkt geboten, weil jederzeit mit Bauanträgen gerechnet werden muss, die den Planungszielen widersprechen. Das Planungserfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB liegt zum jetzigen Zeitpunkt vor und ein Zurückhalten des Aufstellungsbeschlusses bis zum Eintreffen der Bauanträge kann nicht verantwortet werden.

Mit dem Bebauungsplan 1-112 ist die Festsetzung einer Grundfläche zu erwarten, die eine Größe von 20 000 m² überschreiten, aber die Größe von 70 000 m² unterschreiten wird. Im weiteren Verfahren wird der Bezirk prüfen, ob von der Möglichkeit der Anwendung des § 13a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) Gebrauch gemacht wird. Bis auf Weiteres ist von einem „Normalverfahren“ ohne Anwendung des § 13a BauGB auszugehen.

B) Rechtsgrundlage

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

Berlin, den 09.06.2020

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe

Anlage

Bebauungsplan 1-112 – Vorentwurf vom 13.5.2020