

---

Eingereicht durch:	Eingang BVV:	20.12.2013
<b>Gerlich, Ralf</b>	Weitergabe an BA:	20.12.2013
<b>Fraktion der PIRATENPARTEI</b>	Fälligkeit (Eingang BVV):	14.01.2014
	Beantwortet:	04.03.2014
Antwort von:	Erledigt:	04.03.2014
<b>Abt. Planen, Bauen, Umwelt und Immobilien</b>	Erfasst:	20.12.2012
	Geändert:	

---

## Revaler Spitze

Ihre schriftliche Anfrage beantworte ich wie folgt:

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-Planverfahrens 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.“

**Antwort:**

Inhaltlich hat Dr. Schulz die Notwendigkeit einer Auseinandersetzung mit den durchaus divergierenden Planungszielen festgestellt. Das Bezirksamt hat im Rahmen der Beantwortung der Drucksachen 0717/IV und 0718/IV diese fachlich-rechtliche Auseinandersetzung dargelegt. Auf die Beantwortung der Drucksachen wird ausdrücklich verwiesen.

Anregungen von Anwohnerinnen wurden im Fachbereich bislang nicht vorgetragen.

Auszug aus der Beantwortung der DS /0717/IV:

### „Sicherung eines hohen Anteils an öffentlichen Grünflächen

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

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.

Dies ist der Fall:

Östlich des Blockes 116/080 liegen der Annemirl Bauer Platz sowie die Grünanlage zwischen Simplonstraße, Bahnanlagen und Matkowskystraße.

In westlicher Richtung befindet der Standort der Modersohn-Grundschule.

An der Modersohnstraße 2-12 liegen die landeseigenen Grundstücke des ehemaligen Sportplatzes Modersohnstraße. Diese landeseigenen Grundstücke werden durch eine Wagenburg (bis 2023) und einen Hundeauslaufplatz genutzt.

Städtebaulich/planungsrechtlich muss abgewogen und entschieden werden, warum diese landeseigenen 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/Pflege der Grünanlagen in die Investitionsplanung des Bezirkes eingestellt werden und **vor der Festsetzung des B-Plans geklärt sein**.

Im Programm Soziale Stadt (EFRE Förderperiode 2000 bis 2006) war für das Programmjahr 2004 das Projekt: Sportplatz Revaler Straße, Förderantrag vom 17.05.2004 vorgesehen. Es gab eine vorläufige Bewilligung Nr. 1001 252 49 vom 18.08.2004 über 1.020.752 €. Da der Bezirk sich damals schon für das Verbleiben der Wagenburg entschieden hat, wurde der Betrag zurückgegeben.

Der Bezirk Friedrichshain – Kreuzberg hat den Sportplatz in die Investitionsplanung 2005-2009 aufgenommen: Kapitel 4060/ Titel 71604: Neubau einer Sportanlage, Revaler Str., Gesamtbetrag: 1.910.000 €, davon 200.000 im Haushaltsjahr 2009, 1.710.000 € ab Haushaltsjahr 2010.

In der Investitionsplanung 2007-2011 ist der Sportplatz dann nicht mehr enthalten.

Der FB Stadtplanung hatte zu diesem Zeitpunkt nicht den Auftrag den in Aufstellung befindlichen B-Plan V-47 (u.a. Sicherung und Festsetzung einer Sportanlage) fortzuführen und festzusetzen.

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

### Sicherung von Gewerbe- und Kulturflächen

§4 (2) BauNVO 1990 regelt die Zulässigkeit von Vorhaben in allgemeinen Wohngebieten. Danach sind neben den Wohngebäuden, nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

D.h. in einer „reinen Blockrandbebauung“ können die o.g. Nutzungen planungsrechtlich zulässig sein und in die Wohnbebauung z.B. im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) von Seiten des Eigentümers vorgesehen werden.

### Hinweis: Clubs

Hierbei handelt es sich planungsrechtlich um Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten sind in einem allgemeinen Wohngebiet unzulässig. In Mischgebieten sind Vergnügungsstätten gemäß §6 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Die nähere Umgebung ist zu betrachten. In der näheren Umgebung überwiegt die Wohnnutzung. Die planungsrechtliche Sicherung von Clubs wäre nur in einem B-Plan möglich, wenn ein Sondergebiet, Zweckbestimmung „Vergnügungsstätte“ bzw. ein Kerngebiet festgesetzt werden würden.“

Ein Aufstellungsbeschluss mit den o.g. Zielen, um dann Anträge zurückstellen zustellen zu können, wäre mit erheblichen finanziellen Konsequenzen verbunden. Anträge auf Bauvorbescheid bzw. Bauanträge sind nur dann zurückzustellen, wenn sie aufgrund des bestehenden Planungsrechtes zulässig wären, aber den Planungszielen des Bebauungsplans widersprechen. Dann greifen die sog. Maßnahmen zur Sicherung der Bauleitplanung gemäß § 14 ff BauGB. Die Zurückstellung des Antrags gemäß § 15 BauGB erfolgt für die Dauer von 12 Monaten. Innerhalb dieser Zeit wird eine Veränderungssperre auf der Grundlage von §§ 14 BauGB erlassen. Auf der Grundlage der im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin veröffentlichten Veränderungssperre kann der Antrag versagt werden.

Die Veränderungssperre tritt nach Ablauf von zwei Jahren außer Kraft. Sie kann zweimal um jeweils 1 Jahr verlängert werden. Dauert die Veränderungssperre länger als vier Jahre ab Zustimmung der Zurückstellung des Antrags hinaus, ist den Betroffenen für dadurch entstandene Vermögensnachteile eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten (§ 18 Abs. 1 BauGB). Damit ist der Bebauungsplan innerhalb der Vierjahresfrist festzusetzen. Dieses Instrument kann daher angewendet werden, wenn zum Zeitpunkt der Zurückstellung erkennbar ist, dass das Verfahren zeitgerecht festgesetzt und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen abschließend abgedeckt werden können.

Eine sichere Festlegung der finanziellen Auswirkungen ist aufgrund der Haushaltslage des Bezirkes zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. (siehe hierzu auch Frage 18.)

Die Festsetzung innerhalb von 4 Jahren ist damit nicht absehbar. Zurückstellung bzw. Veränderungssperre ohne Festsetzung würden daher Entschädigungsansprüche auslösen. Dazu hatte das Bezirksamt aber bislang keinen Auftrag.

Selbst bei einer – nicht realistischen - Festsetzung von B-Plänen mit den die in den Drucksachen 0717/IV und 0718/IV vorgeschlagenen B-Plan Zielen würden finanzielle Auswirkungen auf den bezirklichen Haushalt durch Entschädigungen, Grunderwerb, Kosten für Tiefbau und Grünanlagen für den Bezirk die Folge haben. Auch dazu hatte das Bezirksamt bislang keinen eindeutigen Auftrag.

Im Rahmen der Fristenregelungen und vor dem Hintergrund möglicher Untätigkeitsklagen, die jeweils auch finanzielle Auswirkungen mit sich bringen können, waren die Vorbescheidsanträge daher zu bearbeiten.

Die in den o. g. Drucksachen vorgeschlagenen Planungsziele könnten mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht ohne erhebliche finanzielle Konsequenzen für den Bezirk umgesetzt werden. Für andere Planungsziele bestand bislang kein weiteres Planerfordernis. Zur Zeit besteht folgender Sachstand:

1. Für diesen Block liegen bislang keine Bauanträge vor (Stand 6.2.2014).
2. Aktuell liegt ein Antrag auf Vorbescheid für das Grundstück Haasestraße 10 vor. In diesem Antrag geht es um die Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist das Vorhaben „Nutzungsänderung Nebengebäude in ein Wohngebäude“ planungsrechtlich zulässig.
3. Für die planungsrechtliche Beurteilung der Sanierung und des Dachausbaus des bestehenden Wohnhauses Simplonstraße 32 ist die Aufstellung eines B-Plans nicht erforderlich. Auch für diesen Fall ist § 34 BauGB i.V.m. BauNVO 1990 die Beurteilungsgrundlage.
4. Für das Grundstück Revaler Straße 19 wurde im Jahr **2011** der Antrag auf Nutzungsänderung einer ehem. Kfz-Werkstatt in eine Eventgalerie (max. 100 Besucher) mit Bar/Künstlerkneipe (max. 40 Plätze) als **Zwischennutzung für einen Zeitraum von 5 Jahren** beantragt. Dem geplanten Vorhaben wurde planungsrechtlich als **Zwischennutzung** für einen Zeitraum von 5 Jahren zugestimmt.

*Auszug aus der planungsrechtlichen Stellungnahme:*

*„Geplant war die Nutzung des ehemaligen Werkstattgebäudes als Eventgalerie, Bar, Künstlerkneipe. Gemäß Betriebsbeschreibung handelte es sich bei der Eventgalerie/Studio/Showroom um eine Plattform für diverse Kulturprojekte, d.h. temporäres Atelier, Probenraum für Theatergruppen, Studio für Bildhauer, Vorführfläche für Filmemacher und Musiker sowie deren Präsen-*

tation an sechs Tagen im Monat. Weiterhin war der Betrieb einer Künstlerkneipe geplant. Container für die Toiletten sowie für die Garderobe sollten auf dem Grundstück aufgestellt werden. Die geplante Nutzung war für einen Zeitraum von 5 Jahren als Zwischennutzung vorgesehen.

Gemäß Beschreibung handelte es sich nicht um eine Musikbar, Diskobetrieb, regelmäßige Tanzveranstaltungen sowie das Aufstellen von Glücksspielautomaten mit Gewinnmöglichkeit waren nicht geplant.“

Aus der Betriebsbeschreibung ging nicht hervor, dass es sich um eine Diskothek bzw. um einen Club handelte. Bei dieser Art von Einrichtungen handelt es sich planungsrechtlich um Vergnügungsstätten. Vergnügungsstätten sind gemäß § 34 Abs. 1 BauGB am Standort planungsrechtlich unzulässig.

„Bei dem beantragten Vorhaben handelt es sich zum einen um eine kulturelle Einrichtung (Eventgalerie/Studio/Showroom) und zum anderen um eine gastronomische Einrichtung (Künstlerkneipe). Diese Nutzungen gehen nicht über den vorhandenen Rahmen hinaus. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB sind sie planungsrechtlich zulässig.“

Auch für die Beurteilung dieser Zwischennutzung ist die Aufstellung eines B-Plans nicht erforderlich.

Zum Thema „Bauleitplanung und Planerfordernis“ ein Auszug aus dem Handbuch „Verbindliche Bauleitplanung“ (SenStadtUm):

„Bauleitplanung greift in die „Nutzung der Grundstücke“ ein (vgl. § 1 Abs. 1 BauGB). Mit dem Instrument des Bebauungsplans wird durch rechtsverbindliche Festsetzungen leitend und begrenzend auf die Bau- und Handlungsfreiheit des Eigentümers Einfluss genommen, dessen Eigentumsrechte durch Artikel 14 GG geschützt sind. Bauleitplanung ist auf städtebauliche Ziele und Zwecke begrenzt. Dies ergibt sich aus der verfassungsrechtlichen Grundlage in Artikel 74 Nr. 18 Grundgesetz. Rechtfertigung ihres Inhalts sind ausschließlich **städtebauliche Gründe**, ihre Ziele nur städtebaulicher Art (vgl. § 9 Abs. 1 BauGB). Moralische, pädagogische, ideologische Gründe, beispielsweise auch Erwägungen des Jugendschutzes oder steuerrechtlicher Art und dergleichen mehr, sind keine Rechtfertigungsgrundlage für Festsetzungen in Bebauungsplänen.“ Bebauungsplanung ist Angebotsplanung im Sinne solcher Rahmensetzung, die keine unmittelbaren Handlungspflichten begründet. Die Festsetzung eines Bebauungsplans verpflichtet nicht zum Vollzug. Es bleibt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Nutzer überlassen, ob und wann er die Nutzung aufnehmen, z. B. bauen will. Nimmt er aber die Nutzung auf, dann muss er die Festsetzungen des Bebauungsplans einhalten.“

Weiter heißt es im Handbuch der verbindlichen Bauleitplanung:

„Bei der Verbindlichen Bauleitplanung wird oft verkannt, dass das Instrument des Bebauungsplans nicht schrankenlos zur Verfügung steht. Nicht der Wille (einen Plan zu schaffen) oder die differenzierten Entwurfsfähigkeiten des/der Planenden sind Voraussetzung für sein Zustandekommen und seinen Inhalt, sondern zuvorderst das Vorliegen eines Erfordernisses. Das **Planerfordernis** muss sich jeweils differenziert ergeben. Es ist auch nicht so, dass bereits das Erfordernis, einen Plan aufzustellen, bereits seinen gesamten weiteren Inhalt rechtfertigt. Die grundrechtliche Gebundenheit der Gemeinde verlangt, dass sie für jede planerische Entscheidung gerade hierauf gerichtete, rechtfertigende Gründe hat. Das Planerfordernis selbst hat zwei Komponenten: „Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist.“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). Das bedeutet, weder zeitlich („sobald“) noch räumlich-inhaltlich („soweit“) kann zu einem Bebauungsplan „frei“ entschieden werden, sondern der Plangeber ist nach dem „Wenn-dann-Prinzip“ einerseits verpflichtet, andererseits auch begrenzt.

Die Entscheidung darüber, welche Festsetzungen erforderlich sind, ist ausschließlich nach § 1 BauGB zu treffen. Es muss generell festgestellt werden, zu welchen Inhalten, bezogen auf die verfolgten Ziele, „ein Handlungserfordernis“ besteht. Dann erst sind diesbezüglich Festsetzungen zu treffen.“

Städtebauliche Zielstellung war bisher das Blockkonzept aus dem Städtebaulichen Gutachten von 1998 (Planungsgruppe Werkstatt). Gemäß diesem Nutzungs- und Gestaltungskonzept ist für diesen Block eine Blockrandbebauung, Nutzung Wohnen (planungsrechtlich WA) vorgesehen und auch schon gemäß § 34 BauGB zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Schank- und Speisewirtschaften, kulturelle Einrichtungen sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässig.

Ein Bauantrag bzw. eine Bauvoranfrage, die der städtebaulichen Zielstellung für diesen Block widersprechen würde, hätten Anlass für die Aufstellung eines B-Plans gegeben. Das lag bislang nicht vor.

Die Einreichung von Bauanträgen bzw. Anträgen auf Bauvorbescheid kann mit einem B-Plan nicht verhindert werden. Einen B-Plan aufzustellen um Bauanträge bzw. Anträge auf Bauvorbescheid zu verhindern ist allerdings rechtswidrig (Verhinderungsplanung).

**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:

**Antwort:**

Die Beantwortung der Frage 2 erfolgte mit der Beantwortung der DS /0717/IV und DS /0718/IV. Die planungsrechtliche Einschätzung und Beantwortung von Drucksachen wäre im April 2013 durch den FB Stadtplanung rein fachlich nicht anders gewesen.

Leider sind die DS nicht zur Kenntnis genommen worden, sondern vielmehr eine Rücknahme erwünscht. Damit erfolgte allerdings keine Auseinandersetzung mit den erheblichen finanziellen Folgen für den Bezirk bei „drucksachenkonformen“ Verhalten. Den Auftrag zum weiteren Agieren mit dem Risiko des finanziellen Schadens hat das Bezirksamt bislang auch nicht bekommen.

**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.**

**Antwort:**

Siehe Anlage 1

**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?**

**Antwort:**

Wenn mit dieser Frage der Block zwischen Simplonstraße, Haasestraße, Revaler Straße und Niemannstraße gemeint ist, dann liegt hier augenscheinlich ein Missverständnis vor. Für diesen Block gibt es keinen Aufstellungsbeschluss. Einen Aufstellungsbeschluss V-51 gibt es für die Blöcke zwischen Simplonstraße, Helmerdingstraße, Döringstraße, Revaler Straße und Haasestraße vor. Offensichtlich hat sich Dr. Schulz hier auf ein neu aufzustellendes Planverfahren bezogen.

**5. Wir bitten darum, den „Aufstellungsbeschluss für den B-Plan V-51 aus 1998“ dem Planungsausschuss vorzulegen.**

**Antwort:**  
Siehe Anlage 2

**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.“

**Antwort:**  
Siehe Anlage 3

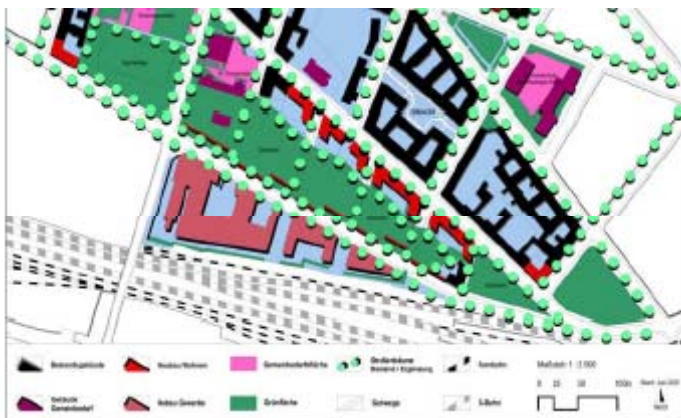
**7. Wir bitten darum, dem Ausschuss das in der Begründung dargestellte damals „neue angepasste Konzept“ zu erläutern.**

**Antwort:**  
Das städtebauliche Konzept für diese beiden Blöcke wurde bereits in Ausschusssitzungen im Jahr 2010 und 2011 diskutiert. Das Konzept ist im Block 080 bereits umgesetzt. Im Block 602 erfolgt zur Zeit die Umsetzung.

**Block 116 080**, zwischen Simplonstraße, Matkowskistraße, Revaler Straße und Helmerdingstraße. Das städtebauliche Konzept der Baugruppe wurde durch die Baugruppe selbst und deren beauftragte Architekten im Ausschuss vorgestellt wurde – siehe Protokoll des entsprechenden Ausschusses. Das vorgestellte Konzept entsprach dem Sanierungsziel (10. Verordnung Nov. 1994 Sanierungsgebiet Traveplatz-Ostkreuz; 11. Verordnung Juli 2010 Aufhebungsverordnung) und dem städtebaulichen Konzept aus dem Jahr 1998 (Planungsgruppe Werkstatt).

**Block 116 602**, zwischen Simplonstraße, Helmerdingstraße, Revaler Straße und Döringstraße. Hierbei handelt es um das Bebauungskonzept eines Bauträgers für die Blöcke 116 602 und 116 601, welches im Ausschuss vorgestellt wurde, siehe Protokoll des entsprechenden Ausschusses. Das Konzept ist auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes Planungsgruppe Werkstatt aus dem Jahr 1998 entwickelt worden. Sowohl der Ausschuss als auch die BVV akzeptierten das Konzept der Projektentwicklungsgesellschaft. Durch die Projektentwicklungsgesellschaft wurden Anträge auf Vorbescheid und Bauanträge gestellt. Die planungsrechtlichen Stellungnahmen gemäß § 34 BauGB wurden erstellt, die Baugenehmigungen für den Wohnungsbau für den Block 116/602 im Zeitraum 2011 – 2013 erteilt. Der Bau der Wohnungen erfolgt seit 2012.

**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?**



**Antwort:**

Das „Stadtteilentwicklungskonzept Ostkreuz“ der Senatsverwaltung aus dem Jahr 2002 wurde im FB Stadtplanung vorgestellt. Es wurde jedoch auch zu diesem Zeitpunkt schon darauf hingewiesen, dass die Idee einer Parkanlage schon 1998 aus besagten Gründen (Eigentum, Finanzierung u.s.w.) nicht realistisch und nicht umsetzbar ist. Von SenStadt war dazu ebenfalls keine Finanzierung vorgesehen.

- **Bauvorbescheid**

**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 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.“*

Am Tag der BVV-Sitzung (28.08.2013) ging der Antrag auf Bauvorbescheid beim Bezirk ein (Aktenzeichen 200-2013-2166-BAA-35)

**Antwort:**

Ein B-Plan mit der Zielstellung *„...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.“*, kann nicht aufgestellt werden. Ein Aufstellungsbeschluss für einen B-Plan kann nur mit einem zulässigen Inhalt gefasst werden. Eine reine Verhinderungsplanung ist unzulässig.

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

**Antwort:**

In der Beantwortung der Drucksache 0718/IV ist ein Fehler unterlaufen. Fälschlicherweise wurde darin angegeben, dass der Vorbescheid im September 2013 positiv beantwortet wurde. Die planungsrechtlichen Stellungnahme wurde jedoch erst am 02.10.2013 vom Fachbereich Stadtplanung an das Bauaufsichtsamt weitergeleitet. Der Vorbescheid wurde dann am 22.10.2013 erteilt.

Gemäß § 34 BauGB mussten die Fragen nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung positiv beantwortet werden. Auszug:

*„Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Es liegt kein festgesetzter Bebauungsplan vor. Am 12. Juli 1994 wurde für die Grundstücke Simplonstraße, Döringstraße, Revaler Straße*

und Haasestraße ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Das Grundstück Simplonstraße 44/Döringstraße 3 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-51. Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes. Da der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das gesamte Gebiet südlich der Simplonstraße beginnend an der Modersohnstraße bis zum Ostkreuz sollte in den 1990er Jahren durch eine städtebauliche Neuordnung zu einem attraktiven und durchgrünem Wohnbereich mit einem Angebot an sozialer Infrastruktur entwickelt werden. Dies wurde zum Teil in den letzten Jahren umgesetzt. Zwischen Simplonstraße, Matkowskistraße und den Bahnanlagen wurde eine öffentliche Grünfläche geschaffen. Im Block 080 zwischen Simplonstraße, Matkowskistraße, Revaler Straße und Helmerdingstraße wurde durch Baugruppen Wohnungsbau und eine Kindertagesstätte errichtet und bereits realisiert. Der Block 602 zwischen Simplonstraße, Helmerdingstraße, Revaler Straße und Döringstraße wird durch eine Projektentwicklungsgesellschaft mit Wohnungsbau derzeit geschlossen. Dieses sich unmittelbar an das geplante Vorhaben östlich anschließende Bauvorhaben beruht auf einem mit dem Fachbereich Stadtplanung abgestimmten Konzept. Die geplante Wohnanlage „Revaler Spitze“ führt die Tradition von Berliner Blockrandbebauungen wie zum Beispiel dem direkt gegenüberliegenden Helenenhof fort.

Für die Bebauung der Blöcke zwischen Matkowskistraße und Döringstraße wurde die planungsrechtliche Zustimmung gemäß §34 BauGB gegeben. Die Baugenehmigungen wurden erteilt. Das Wohngebäude Revaler Straße 26,26a/Matkowskistraße 4 sowie das Wohngebäude Helmerdingstraße 2-4 wurden saniert.

Im Block 601 zwischen Simplonstraße, Döringstraße, Revaler Straße und Haasestraße soll ebenfalls Wohnungsbau errichtet werden. Die nähere Umgebung der Döringstraße 10 zwischen Wühlischstraße/Sonntagstraße/Simplonstraße/Revaler Straße und Simon-Dach-Straße stellt sich als allgemeines Wohngebiet dar. Geprägt wird die nähere Umgebung überwiegend durch eine 5-geschossige Gründerzeitbebauung in geschlossener Bauweise entlang des Blockrandes, durch Seitenflügel und Quergebäude. Die Erdgeschossbereiche werden z.T. gewerblich genutzt. In den Obergeschossen überwiegt die Wohnnutzung.

Die sich unmittelbar an die Döringstraße 10 östlich anschließenden Blöcke zwischen Simplonstraße, Matkowskistraße, Revaler Straße und Döringstraße sind geprägt von fünf bis siebengeschossigem Wohnungsneubau, entstanden in den letzten vier Jahren.

Geplant ist ein Gebäude mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit begrüntem Flachdach. Das Staffelgeschoss springt an der Gebäudevorder- und Rückseite um 2,37m zurück.

Das Grundstück liegt im unbeplanten Innenbereich. Die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Entscheidend für die planungsrechtliche Zulässigkeit ist die Einfügbarekeit in die bauliche Eigenart der näheren Umgebung durch Errichtung einer Blockrandbebauung unter Aufnahme der Trauf- und Firsthöhe der umgebenden Gebäude. Prägend wirkt hier die denkmalgeschützte Wohnanlage des Helenenhofs sowie bereits zum jetzigen Zeitpunkt die neuentstandene Bebauung östlich der Döringstraße, deren Trauf- und Firsthöhen durch das beantragte Vorhaben nicht überschritten werden. Ein Gebäude mit der beschriebenen Kubatur ist daher zulässig. Das Vorhaben fügt sich Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB ein.“

**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?**

**Antwort:**

Die Fristen für die Bearbeitung von Anträgen zu Bauvoranfragen sind in § 74 Bauordnung (BauO) Berlin, mit Verweis auf u.a. § 70 BauO Berlin, geregelt. Selbstverständlich gibt es vom Gesetzgeber vorgegebene Fristen für die Bearbeitung aller Anträge. In einem Antrag auf Vor-



bescheid werden konkrete Fragen zu einem Bauvorhaben mit "ja" oder "nein" beantwortet. Die, für die Bearbeitung, geltenden Fristen sind in § 70 BauO Berlin benannt. Eine positive Genehmigungsfiktion tritt in diesem Verfahren nicht ein.

Eine Genehmigungsfiktion kann nur im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren (§ 64 BauO Berlin) auftreten. Das Bezirksamt ist an die, in § 70 BauO Berlin benannten, Fristen gebunden.

Im Übrigen kann der Antragsteller nach 3 Monaten ab Eingang des Antrags im Bauaufsichtsamt bzw. bei Vorliegen besonderer Umstände auch schon früher eine Untätigkeitsklage erheben. Allein schon deshalb ist das Bezirksamt an eine fristgerechte Bearbeitung gebunden.

## **12. Wie lauten die Fragen der Bauvoranfrage und welche Fragen sind positiv bzw. negativ beantwortet worden?**

**Antwort:**

**Frage 1:** Ist das beschriebene und in der Planung dargestellte Vorhaben bzgl. der Art der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig?

Ja.

**Frage 2:** Ist das beschriebene und in der Planung dargestellte Vorhaben mit einer Gebäudetiefe von 14,00m, einer Traufhöhe von ca. 19,29m, mit einer Attikahöhe des dargestellten Staffelgeschosses von ca. 22,82m bzgl. Des Maßes der Nutzung nach § 34 BauGB genehmigungsfähig?

Ja.

**Frage 3:** Ist das beschriebene und in der Planung dargestellte Vorhaben mit einer gesamt BGF von 3269,93m<sup>2</sup> nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ?

**Nein**

Gegen die Beantwortung der Frage 3 „Nein“ legte der Antragsteller Widerspruch ein. Dem Widerspruch muss stattgegeben werden. Die Beantwortung der Frage 3 mit „nein“ ist rechtlich nicht haltbar. **Die Frage 3 wurde in der Stellungnahme zum Widerspruch mit „ja“ beantwortet.**

## **13. Welche rechtlichen Auswirkungen haben die positiven Beantwortungen?**

**Antwort:**

Der Vorbescheid ist Bestandteil der späteren Baugenehmigung. D.h. die Art und das Maß der baulichen Nutzung sind schon rechtsverbindlich beantwortet.

## **14. Welche rechtlichen Verbindlichkeiten entstehen durch positive Bauvorbescheide in Berlin?**

**Antwort:**

Ein Vorbescheid ist insoweit Bestandteil einer späteren Baugenehmigung, als die mit „ja“ beantworteten Fragen bei der Bearbeitung eines späteren Bauantrags für die Baubehörde bindend sind. Der Vorbescheid ist ein vorweggenommener Teil der Baugenehmigung.

## **15. 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.“

Die Wiedervorlage hat nicht stattgefunden. Die Notiz enthält zudem keine Information über einen positiven Bauvorbescheid.

**Antwort:**

Am 25.09. wurde der Sachstand zum Vorhaben dargelegt. Hier waren diverse Fragen noch offen.

Am 02.10. wurde auf die Vorstellung im vorangegangenen Ausschuss hingewiesen, allerdings mit dem Hinweis auf die Genehmigungsfähigkeit.

Das Vorhaben wurde nicht erneut auf die Tagesordnung gesetzt.

- **Grünflächen**

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.“

**16. 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.“

**Antwort:**

Wenn der Bezirk in einem Bebauungsplan eine öffentliche Grünfläche festsetzt, muss er die öffentlichen und privaten Belange abwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Als privater Belang fließt das Eigentumsrecht des Grundstückseigentümers aus Art. 14 GG ein. Aufgrund Art. 14 GG ist dabei das Verhältnismäßigkeitsprinzip zu beachten. Es muss also stets geprüft werden, ob es ein milderes Mittel gibt, das zur Zweckerreichung gleich geeignet ist, den Eigentümer aber weniger belastet. Als milderes Mittel ist es anzusehen, wenn das Planvorhaben gleich gut auch auf Grundstücken der öffentlichen Hand verwirklicht werden kann. Setzt der Bezirk demnach eine öffentliche Grünfläche auf einem Privatgrundstück fest, obwohl geeignete landeseigene Grundstücke vorhanden sind, ist der Bebauungsplan abwägungsfehlerhaft.

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

**Antwort:**

Die nächste Investitionsplanung (I-Planung) für die Planungsjahre 2016- 2019 wird voraussichtlich zum Jahreswechsel 2014/2015 in die BVV eingebracht werden.

Der Hauptaugenmerk einer neuen I-Planung liegt zuerst in der Ausfinanzierung laufender Baumaßnahmen, nachfolgend kann dann geprüft werden, welche neuen Vorhaben dem Bezirk am wichtigsten sind. (Schulsanierung, -erweiterung, Straßen, Sanierung von Bürogebäuden wie der Urbanstr, Jugendfreizeiteinrichtungen o.ä.). Es ist also heute nicht absehbar, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Höhe finanzielle Mittel in der Investitionsplanung gesichert werden können, zumal dies möglicherweise Kürzungen zulasten bestehender Maßnahmen im Bereich der

kommunalen Infrastruktur zur Folge haben. Insofern wird die Einstellung von Mitteln in die Investitionsplanung nicht ausgeschlossen. Der erforderliche Zeitraum von vier Jahren kann von Ende 2013 an gerechnet allerdings nicht abschließend gesichert werden.

**18. Wir würden das Bezirksamt bitten, dem Ausschuss zu erläutern, wie eine mögliche Investitionsplanung für die Herstellung und Unterhaltung von Grünanlagen abläuft. Müssen die Mittel aus einem festen Haushalt herausgenommen werden oder kommt es bei einer Bedarfanmeldung, einem Antrag o. ä. zu einer gesonderten Mittelzuweisung durch das Land? Steigt die Mittelzuweisung mit der Größe der bezirklichen Grünflächen?**

**Antwort:**

Der Bezirk erhält jährlich eine Teilsumme für Investitionen. Die Teilsumme setzt sich zusammen aus einer pauschalen Zumessung, die der Bezirk in eigener Verantwortung mit Bauinvestitionen untersetzen kann und mit BVV-Beschluss 0574/IV auch getan hat und ggf. einer gezielten Zumessung.

Diese pauschale Zumessung (für alle Bezirke 75 Mio.€) wird unter den Bezirken verteilt; zu je 37,5 % nach Straßenfläche und Gebäudebestand und zu 25 % nach Einwohnern. Daraus hat der Bezirk seine Investitionen für Hoch-, Tief, und Grünbaumaßnahmen zu finanzieren.

Über die Berücksichtigung von Maßnahmen aus der gezielten Zumessung entscheidet die Senatsverwaltung für Finanzen (im Einvernehmen mit den Senatsfachverwaltungen). Im Rahmen dieser Zumessung können Baumaßnahmen angemeldet werden, die mehr als 5,5 Mio. € umfassen und aus der Pauschale für den Bezirk nicht mehr finanzierbar sind. Die Anmeldungen aller Bezirke stehen untereinander in Konkurrenz.

Die pauschale Zumessung beträgt für 2014/2015 je 4.762 Mio. €.

Bei Maßnahmen mit Grunderwerb sind die Grunderwerbskosten Kostenbestandteil der Baumaßnahme. Grunderwerb der nicht Bestandteil einer Baumaßnahme ist, wird innerhalb des Bezirkshaushalts ebenfalls aus der Zumessung für Investitionen finanziert.

Für die Haushaltsjahre 2014 und 2015 hat die BVV (am 18.09.2013) und anschließend das Abgeordnetenhaus den Bezirkshaushaltsplan beschlossen.

Die Ansätze im Haushaltsplan wurden durch das Haushaltsgesetz festgestellt und sind für die Verwaltung verbindliche Grundlage für die Haushalts- und Wirtschaftsführung des Landes Berlin. Höhere und neue Ausgaben können nur bei zeitgleichem Ausgleichsangebot in gleicher Höhe zugelassen werden um den Haushaltsausgleich zu wahren. D.h. bei dem beabsichtigten Grundstücksankauf muss in Höhe der erwarteten Ausgaben eine Bauinvestition gestrichen werden.

Das BezVG gibt jedoch keine Zuständigkeit der BVV für Beschlussfassung über Ausgaben in der Haushaltsdurchführung her, diese obliegt der Verwaltung, auf die die BVV mit Ersuchen und Empfehlungen einwirkt.

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

**Antwort:**

Die planungsrechtlichen Beurteilungen erfolgten gemäß geltender Rechtsgrundlage § 34 BauGB. Die Konzepte wurde jeweils in Ausschusssitzungen vorgestellt und diskutiert.

Städtebauliche Verträge wurden nicht abgeschlossen. Ausgleichsmaßnahmen können nur vereinbart werden, wenn ein Eingriff vorliegt. Da die Vorhaben gemäß § 34 BauGB zulässig waren und sind, gibt es keinen Eingriff. Daher kann also auch kein Ausgleich ermittelt werden.

+ Zum Bebauungsplan V-51

20. Wie sah das ursprüngliche Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Gebiet aus, bevor es 1997 begonnen wurde zu verändern?



Ausschnitt aus dem B-Plan-Entwurf V-51, Februar 1998

Antwort:



**21. Wieso hält sich die Baugestalt zwischen Helmerdingstraße und Döringstraße nicht an das Baufeld des Bebauungsplans V-51, wonach lediglich eine U-Form zulässig war und an der Döringstraße ein Freibereich verbleiben sollte?**

**Antwort:**

Beurteilungsgrundlage war § 34 BauGB. Da der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden (siehe Beantwortung Frage 10).

Der Ausschuss und die BVV gaben dem Vorhaben ihre Zustimmung.

**22. Wieso wurde die im Bebauungsplan V-51 verzeichnete „Fläche für den Gemeinbedarf“ in der Simplonstraße 44 („Kita: 50 Plätze, ca. 590m<sup>2</sup> Freifläche“) nicht umgesetzt?**

**Antwort:**

Beurteilungsgrundlage ist § 34 BauGB. Die Bebauung ist in der beantragten Form zulässig. Eine Kita ist daher rechtssicher nicht in einem städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren. Die Errichtung einer Kita und der dazu gehörenden erforderlichen Freiflächen hätte eine Investition des Landes Berlin erfordert. Hier wären Grunderwerb privater Flächen sowie die Baukosten zu finanzieren. Eine solche Investmaßnahme liegt nicht vor.

Da der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens gemäß § 34 BauGB. Es gab keine vertragliche Vereinbarung mit dem Projektentwickler über die Errichtung einer Kindertagesstätte.

Im Block 80 wurde allerdings eine Kita durch die Bauherren errichtet.

**23. In welcher Weise folgten die Planungsänderungen von 1997/98 den Ergebnissen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung?**

**Antwort:**

Auszug Stellungnahmen und Abwägung:

*Die „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung fand in der Zeit vom 06. Februar bis zum 03. März 1995 statt. Insgesamt 11 schriftliche Stellungnahmen lagen vor. Der bezirklichen Spielplatzkommission wurde die Planung zum Gebiet sowie der Bebauungsplanentwurf V-51 vorgestellt.*

Stellungnahmen:

- Abt. Jugend, Familie und Sport – Erhalt der Kita Döringstraße
- sechs Miteigentümer bzw. Bevollmächtigte sprachen sich gegen die Planung aus;
- eine Stellungnahme – für die Erweiterung der Kitakapazität im Bereich Haasestraße / Helmerdingstraße;
- bezirkliche Spielplatzkommission - Abenteuerspielplatz wird immer weiter nach Osten, Richtung S-Bahn, verlagert; Forderung:
  1. Einordnung des Abenteuerspielplatzes weiter westlich, zwischen Dirschauer Straße und Sportplatz Revaler Str. oder
  2. Einordnung zwischen Haasestr., Revaler Str., Modersohnstr. und Simplonstr. (ev.
  3. unter Schließung der Niemannstr., Zufahrt für die Schule und die TELEKOM von Norden über die Simplonstr. ), Kombination von Pausenfläche und Hortfreifläche; Kitagebäude wäre auch für die Hortbetreuung nutzbar;

- eine Stellungnahme – Hinweis auf das bestehende Grünflächendefizit, als Ausgleich zur weiteren Bebauung sollte ein Park unter Einbeziehung des Sportplatzes (Modersohnstr.) entstehen;
- Jugendhilfeausschuss – Zustimmung zur Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil zw. Revaler Straße und Simplonstraße

#### Abwägung (1997):

„Die Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen, die Abwägung aller Bedenken, Anregungen und Hinweise führten zu einer Änderung der Zielstellung des Bebauungsentwurfes V-51. Für die Westhälfte des Blockes zwischen Simplonstraße, Helmerdingstraße, Revaler Straße und Haasestraße (heute Block 602 zw. Simplonstr., Döringstr., Rev.Str. und Haasestr.) war auf den privaten Grundstücken die Einordnung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen.

Mit der Anlage der Jugendfreizeitstätte und der pädagogisch betreuten Spielfläche auf dem Grundstück Konitzer Straße 2 besteht für die Ausweisung des Abenteuerspielplatzes in diesem Gebiet kein Bedarf mehr. Die bisher vorgesehene öffentliche Grünfläche im Bereich der Simplonstraße ist aufgrund von Finanzierungsproblemen bei Grundstückskäufen nicht mehr gesichert. Daher muss von einer Nutzung als öffentliche Grünfläche (der westlichen Blockhälfte 602) zwischen Simplonstraße, Döringstraße, Revaler Straße und Haasestraße, abgesehen werden. Für die westliche Blockhälfte muss deshalb das Planungsziel neu überdacht und geändert werden. Eine Bebauung mit Wohnungsbau wird als sinnvolle Alternative vorgeschlagen. Dabei sollen die ehemals vorhandene Blockstruktur wieder aufgenommen und zwei Blöcke gebildet werden.

Für den östlichen Teil des Blockes zwischen Simplonstraße, Helmerdingstraße, Revaler Straße und Döringstraße (Block 601) bleibt das Planungsziel bestehen, die Einordnung von Wohnungsbau und einer Gemeinbedarfseinrichtung mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Generell ist der Planinhalt und das Planungsziel des Bebauungsplanentwurfes V-51 zu überdenken, zu prüfen und zu ändern.“

Das Abwägungsergebnis der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung führte zur Änderung des Planungsziels des B-Plans V-51. Der FNP wurde ebenfalls geändert.

#### **24. Der Begründungshintergrund für die damaligen Planungsänderungen (z.B. sinkende Bedarfswerte für Kitas, kein Spielplatzbedarf) hat sich geändert und dieses wiederum war Grundlage für die beiden BVV - Beschlüsse, auf die sich die VzK bezieht. Wieso wird dennoch mit dem veralteten B-Plan-Entwurf argumentiert, obwohl es den Auftrag gab, genau diesen zu ändern?**

Aus der Begründung V-51: „Die in den Blockinnenräumen entstehenden privaten Freiflächen sollen als zusammenhängende Grünflächen gestaltet werden und durch großzügige Durchgänge miteinander verbunden werden. Dadurch können Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, die das Defizit an Freiräumen für die Bewohner kompensieren helfen. Die Durchgänge sollen darüber hinaus die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung zwischen den einzelnen vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfsfläche Schulstandort Niemannstraße bis hin zur geplanten Sportanlage, der Kinderfreizeitstätte und der Kita Simplonstraße, schaffen.

#### **Antwort:**

Der Auftrag zur Änderung des B-Plans V-51 hatte bislang eine andere Zielstellung. Die BVV – Beschlüsse haben nicht zum Inhalt, dass die Bedarfswerte für Kitas wieder steigen und Kitas gesichert werden sollen, haben nicht zum Inhalt dass Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz (auf privaten Grundstücken ) gesichert werden sollen.

Bisher lag dem Stadtentwicklungsamt/FB Stadtplanung kein Auftrag bzw. Bezirksamtsbeschluss / Fachabteilung Jugend Familie zur Änderung des B-Plans V-51 vor.

#### **25. Wieso wird die Planungsleitlinie „zusammenhängende Grünflächen und großzügige Durchgänge“ nicht mehr weiter verfolgt?**

- Planwerk innere Stadt



Planwerk innere Stadt, Ausschnitt von 2013, <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>

**Antwort:**

Siehe Beantwortung der Frage 1

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

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.

Dies ist der Fall:

Östlich des Blockes 116 / 080 liegen der Annemirl Bauer Platz sowie die Grünanlage zwischen Simplonstraße, Bahnanlagen und Matkowskystraße.

In westlicher Richtung befindet der Standort der Modersohn-Grundschule.

An der Modersohnstraße 2-12 liegen die landeseigenen Grundstück des ehemaligen Sportplatzes Modersohnstraße. Diese landeseigenen Grundstücke werden durch eine Wagenburg (bis 2013) und einen Hundeauslaufplatz genutzt.

Städtebaulich/planungsrechtlich muss abgewogen und entschieden werden, warum diese landeseigenen 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/Pflege der Grünanlagen in die Investitionsplanung des Bezirkes eingestellt werden und **vor der Festsetzung des B-Plans geklärt sein**.

**26. Im Planwerk innere Stadt der Senatsverwaltung sieht die aktuelle Fassung (2013) außer dem ersten Block an der Matkowskystraße keinerlei bauliche Entwicklung entlang der Revaler Straße vor. Liegt hier ein Verstoß gegen die gesamtstädtischen Zielvorstellungen des Senats vor? Warum wurde der B-Plan V-51 nie in das Planwerk eingearbeitet?**

- Bauabsichten

Im Planungsausschuss am 17.04.2013 stellte Herr Kühne (ARGE Haasestr.-Döringstr. GbR) folgendes Entwicklungsvorhaben vor:



Foto von der Präsentation im Planungsausschuss am 17.04.2013

Im Protokoll der Sitzung findet sich jedoch eine Abbildung mit anderem Inhalt:



Aus dem Protokoll 17.04.2013: „Danach ist beabsichtigt in der Revaler- Ecke Haasestraße, Haasestraße und Haase- Ecke Simplanstraße insgesamt 5 Neubauten mit ca.80 Wohnungen und Gewerbeeinheiten zu errichten.“

**Antwort:**

Es liegt kein „Verstoß“ gegen das Planwerk Innere Stadt vor, da das Planwerk eine von mehreren Abwägungsgrundlagen ist. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat gemäß Verfahren Kenntnis von den jeweiligen Planungszielen in B-Plänen und könnte im Bedarfsfall im Rahmen ihrer Möglichkeiten Einfluss auf die Planung nehmen.

**27. Wieso werden im Protokoll die im Ausschuss vorgestellten Bauabsichten der Entwickler nicht vollständig wiedergegeben?**

- Architektur







Foto von der Präsentation des Blocks im Planungsausschuss am 17.04.2013

**Antwort:**

Die Frage kann vom FB Stadtplanung nicht beantwortet werden.

**28. Sieht das Bezirksamt Ecklösungen, wie sie sich für den angedachten Neubaublock zwischen Döring- und Haasestraße ankündigen, als sinnvoll an? Viele Anwohner stört so etwas, weil derartige Ecken viel öffentlichen Blick und Stadtraum im Straßenbereich beanspruchen.**



Gebautes Beispiel Ecke Helmerdingstraße/Simplonstraße

**Antwort:**

Da der Bebauungsplan noch nicht festgesetzt ist, erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens gemäß § 34 Abs. 1 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Dem Bauherren steht rechtlich eine gewisse „gestalterische Freiheit“ zu. Diese kann letztlich erst bei Feststellung einer „Verunstaltung“ infrage gestellt werden. Das ist hier jedoch nicht der Fall. Eine gestalterische Einflussnahme zugunsten individueller geschmacklicher oder ästhetischer Sichtweisen stehen der Verwaltung nicht zu.

Weitere Steuerungsmöglichkeiten wie z.B. im Denkmalbereich, in geschützten Baubereichen oder in Erhaltungsgebieten mit städtebaulicher Eigenart bestehen hier nicht. Das Ortsbild wird also letztlich nicht beeinträchtigt.

Mit freundlichen Grüßen

Hans Panhoff  
Bezirksstadtrat

## Anlage 1

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Bezirksamtsvorlage Nr.  
- zur Beschlußfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem

372/84  
12.7.84

1. Gegenstand des Antrages :

Bebauungsplan (B-Plan) V-51 für die Grundstücke Revaler Straße 21 - 23,  
Helmerdingstraße 2 - 10,  
Simplonstraße 38 - 48,  
Haasestraße 3 - 15.  
und  
im Bezirk Friedrichshain

2. Berichterstatter :

Frau Albinus

3. Beschlußentwurf :

Das Bezirksamt beschließt :

3.1. Aufstellungsbeschluß:

Das Bezirksamt Friedrichshain beschließt die Aufstellung eines B-Planes V-51 für  
die Grundstücke Revaler Straße 21 - 23,  
Helmerdingstraße 2 - 10,  
Simplonstraße 38 - 48,  
Haasestraße 3 - 15  
und Döringstraße 2-10 und 5  
im Bezirk Friedrichshain.

Der Bebauungsplan V-51 soll mindestens die in § 30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986 enthaltenen Festsetzungen berücksichtigen und als qualifizierter B-Plan erstellt werden.

Der Bebauungsplan soll nach Bearbeitung, Unterrichtung und Erörterung (1. Bürgerbeteiligung), Trägerbeteiligung und öffentlicher Auslegung (2. Bürgerbeteiligung) der Bezirksverordnetenversammlung zur Zustimmung gem. § 4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 11. Dez. 1987 (AGBauGB) vorgelegt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte Döringstraße und zur Schaffung einer öffentlichen Grünfläche, die zum Teil die Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz haben soll.

### 3.2. Beschluß zur Bürgerbeteiligung :

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 AGBauGB sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplanes V-51 öffentlich darzulegen.

In einem über einen Monat dauernden Zeitraum sollen betroffene und interessierte Bürger des Landes Berlin uneingeschränkt die Möglichkeit haben, in einer Informationsausstellung im Stadtplanungsamt Auskünfte zu erhalten. Auf diese Öffentlichkeitsarbeit ist durch Anzeigen in den Tageszeitungen hinzuweisen.

### 3.3. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - einzubringen.

### 3.4. Zuständigkeiten

Mit der Durchführung der Beschlüsse wird das Stadtplanungsamt beauftragt.

## 4. Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltsmäßige Auswirkungen

### 4.1. Begründung :

Die vorliegenden Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB im Bezirk Friedrichshain, Bereich südlich der Karl-Marx-Allee / Frankfurter Allee, haben ein erhebliches Defizit in der Versorgung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und im Bereich der öffentlichen Grünflächen nachgewiesen. In den Neuordnungskonzepten für die U-Gebiete "Warschauer Straße", "Boxhagener Platz" und "Traveplatz" wurde darauf orientiert, vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen zu sichern und an Standorten, deren Nutzungsausweisungen instabil sind, eine vorrangige Umnutzung anzustreben, um die Defizite an Gemeinbedarfseinrichtungen und in der Freiraumversorgung abzubauen. Für diese wichtige kommunale Aufgabe wurde im Rahmen des städtebaulichen Neuordnungskonzeptes für das U-Gebiet Boxhagener Platz der Bereich südlich der Simphonstraße ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der Sicherung und Neugestaltung vorhandener Gemeinbedarfs- und Sporteinrichtungen wird die Anlage einer öffentlichen Grünfläche mit differenziertem Freizeitangebot vorgeschlagen.

Der Flächennutzungsplan weist für diesen Bereich ebenfalls die Nutzung Gemeinbedarf mit hohem Grünanteil aus.

Dieser vorliegende Planungsstand wird mit unterschiedlichen Interessenlagen konfrontiert. Die planungsrechtliche Situation sah bisher, aufgrund des Status "Untersuchungsgebiet", die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen vor. Die derzeit in der Beschlußvorbereitung befindliche Zehnte Verordnung über die Festlegung von Sanierungsgebieten weist für den Bezirk Friedrichshain das Gebiet Warschauer Straße und Traveplatz aus. Das Gebiet Boxhagener Platz wird darin nicht als Sanierungsgebiet festgelegt und als Untersuchungsgebiet entlassen. Dadurch sind die rechtlichen Möglichkeiten der Standortvorsorge eingeschränkt. Die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ist daher dringend geboten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Sicherung der vorhandenen Gemeinbedarfsfläche (KITA Döringstraße 5) und die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, die zum Teil die Zweckbestimmung öffentlicher Spielplatz haben soll.

Der Bebauungsplanbereich umfaßt den Block 62 im statistischen Gebiet 116 , begrenzt durch die Simplonstraße im Norden, die Helmerdingstraße im Osten, die Revaler Straße im Süden und die Haasestraße im Westen.

Der westliche Teil des Bebauungsplangebietes zwischen Haasestraße und Döringstraße weist eine ungeordnete und ineffektive Nutzung auf und ist gekennzeichnet durch brachliegende Flächen bzw. fast ausschließlich eingeschossige Bebauung mit Lagerräumen, Garagen und Gewerbeobjekten. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist ungenutzt. Die Mehrheit dieser Grundstücke befindet sich in Privateigentum.

Auf dem Grundstück Simplonstraße 42/ Döringstraße 2 befindet sich eine Autowerkstatt, die zwar Bestandsschutz hat, für die aber keine Entwicklungsmöglichkeiten, aufgrund der unmittelbaren Nähe zu den Kindertagesstätten in der Gryphiusstraße und Döringstraße und durch den zu erwartenden Nutzungskonflikt bei einer Umnutzung des gesamten Bereiches, bestehen. Der Eigentümer der Autowerkstatt bzw. des Grundstücks hat die Absicht zu investieren und bauliche Veränderungen vorzunehmen. Der Antrag wurde bisher zurückgestellt. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte dem Eigentümer wesentlich mehr Sicherheit durch die Verlagerung an einen anderen Standort gegeben werden. Desweiteren besteht von den Eigentümern des Grundstücks Döringstraße 4 die Absicht, auf diesem Standort Wohnungsbau zu errichten. Die Antragsteller sind über die Planungsvorstellungen und den Flächennutzungsplan informiert, und wären mit einem Grundstückstausch einverstanden.

Für diesen Teil des Bebauungsplangebietes zwischen Haase- und Döringstraße ist geplant, eine öffentliche Grünfläche mit einem öffentlichen Spielplatz einzuordnen. Der Block 062 liegt im dicht bebauten innerstädtischen Gebiet Friedrichshains, das durch ein erhebliches Defizit an öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Spielplätzen gekennzeichnet ist.

Die vorhandene freistehende Kindertagesstätte auf dem östlichen Teil des Bebauungsplangebietes soll gesichert werden. Diese Notwendigkeit resultiert auch aus der Tatsache, daß noch kein Zuordnungsbescheid für diese Einrichtung vorliegt. Es wurden lediglich die Grundstücke Döringstraße 5 (Gebäude und Freifläche), Revaler Straße 21-22 / Haasestraße 15 (Freifläche) und Simplonstraße 44/48 / Ecke Döringstraße (Freifläche) für eine Zuordnung angemeldet.

Der Sicherung von Gemeinbedarfsstandorten im Bezirk Friedrichshain kommt aufgrund der dicht bebauten Struktur und der daraus resultierenden geringen Verfügbarkeit von Flächen besondere Bedeutung zu.

Die im Plan des Geltungsbereiches vorgenommene Abgrenzung der Nutzungen Gemeinbedarf und öffentliche Grünfläche / öffentlicher Spielplatz entspricht dem derzeitigen Erkenntnisstand und kann im Laufe der Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfes präzisiert werden.

Der Planbereich gehört im Landschaftsprogramm (Entwurf Dezember 1993) zu den Wohnquartieren mit hoher Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung (Stufe I) mit der Vorgabe für umfangreiche Sofortmaßnahmen.

Es ist beabsichtigt, den gesamten Bereich zwischen Simplonstraße / Lenbachplatz (B-Plan Aufstellungsbeschuß vorhanden V - 11) / Revaler Straße bis hin zum ehemaligen Sportplatz (B-Plan Aufstellungsbeschuß vorhanden V - 47) in seiner Nutzung als Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil zu qualifizieren. Die bereits vorhandene Konzentration von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf diesem Areal ist der planerische Ansatz für eine städtebauliche Aufwertung und entsprechende Zweckbestimmung einzelner Teilflächen, wie im Falle des Bebauungsplangebietes.

**Auswirkungen :**

Es ist der Ankauf (Wahrnehmung des Vorkaufsrechts nach § 24 BauGB) der Grundstücke Haasestraße 3 -13, Simplonstraße 38-42 und Döringstraße 2-8 oder die Entschädigung\*des Alteigentümers erforderlich.

**4.2. Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I, S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) .


Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dezember 1987, (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. April 1993 (GVBl., S. 140).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).

**4.3. Haushaltmäßige Auswirkungen :**

Ca. 5.000,- DM für frühzeitige Bürgerbeteiligung.

**5. Mitzeichnung:**

  
Dr. Wilde  
Bezirksstadtrat für Jugend, Familie  
und Sport

  
Albinus  
Bezirksstadträtin



## Anlage 2

Abteilung Bau- und Wohnungswesen

Berlin, den 09. Dezember 1997

Bezirksamtsvorlage Nr.  
- zur Beschlußfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, den 09. Dezember 1997

### 1. **Gegenstand des Antrages:**

Bebauungsplanverfahren **V-51** für die Grundstücke  
Revaler Straße 21-23, Helmerdingstraße 2-10, Simplonstraße 38-48,  
Haasestraße 3-15, Döringstraße 2-10 und 5 (Flur 27)  
im Bezirk Friedrichshain von Berlin

Hier: Bericht über die Auswertung der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung (1995)  
Änderungsbeschluß  
Beschluß zur erneuten „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung

### 2. **Berichterstatter:**

Frau Albinus-Kloss

### 3. **Beschlußentwurf:**

Das Bezirksamt beschließt:

#### 3.1. Änderungsbeschluß:

Das Bezirksamt Friedrichshain beschließt die Änderung der Zielstellung des Bebauungsplanes V-51 (Aufstellungsbeschluß-Bezirksamtsvorlage 307/94 vom 29.3.1994) für die Grundstücke Revaler Straße 21-23, Helmerdingstraße 2-10, Simplonstraße 38-48, Haasestraße 3-15, Döringstraße 2-10 und 5 (Flur 27) im Bezirk Friedrichshain von Berlin.

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.

Der Bebauungsplan V-51 soll mindestens die in §30 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.93, enthaltenen Festsetzungen berücksichtigen und als qualifizierter B-Plan erstellt werden.

Der Bebauungsplan soll nach Bearbeitung, Unterrichtung und Erörterung (frühzeitige Bürgerbeteiligung), Trägerbeteiligung (TöB) und öffentlicher Auslegung (Bürgerbeteiligung) der Bezirksverordnetenversammlung zur Zustimmung gem. §4 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom

11. Dez. 1987, zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 19.7.1994 (Verwaltungsreformgesetz), vorgelegt werden.

### 3.2. Beschluß zur Bürgerbeteiligung:

Gemäß §3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §4 Abs. 1 AGBauGB sind die veränderten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung des Bebauungsplanes V-51 öffentlich darzulegen. In einem über einen Monat dauernden Zeitraum sollen betroffene und interessierte Bürger des Landes Berlin uneingeschränkt die Möglichkeit haben, in einer Informationsausstellung im Stadtplanungsamt Auskünfte zu erhalten. Auf diese Öffentlichkeitsarbeit ist durch Anzeigen in den Tageszeitungen hinzuweisen.

3.3. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - einzubringen.

### 3.4. Zuständigkeiten

Mit der Durchführung der Beschlüsse wird das Stadtplanungsamt beauftragt.

## 4. **Begründung, Rechtsgrundlage und haushaltsmäßige Auswirkungen**

### 4.1. Begründung:

In Auswertung der „frühzeitigen“ Bürgerbeteiligung und des Bezirksamtsbeschlusses 380/97 vom 17.6.1997 wurde eine Aktualisierung und Überarbeitung des Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes für das Gebiet - südlich Simplonstraße - vorgenommen. Daraus leitet sich eine Änderung in der Zielstellung des Bebauungsplanentwurfes ab.

Mit der Anlage der Jugendfreizeitstätte und der pädagogisch betreuten Spielfläche auf dem Grundstück Konitzer Straße 2 besteht für die Ausweisung des Abenteuerspielplatzes in diesem Gebiet kein Bedarf mehr. Die bisher vorgesehene öffentliche Grünfläche im Bereich der Simplonstraße ist aufgrund von Finanzierungsproblemen bei Grundstückskäufen nicht mehr gesichert. Daher muß von einer Nutzung als öffentliche Grünfläche der westlichen Blockhälfte zwischen Haasestraße, Simplonstraße, Döringstraße und Revaler Straße abgesehen werden. Eine Bebauung mit Wohnungsbau wird als sinnvolle Alternative vorgeschlagen. Dabei sollen die ehemals vorhandene Blockstruktur wieder aufgenommen und zwei Blöcke gebildet werden.

Die derzeit noch bestehende Kindertagesstätte Döringstraße wird zum auslaufenden Kitajahr aufgrund ungeklärter rechtlicher Verhältnisse und des erheblichen Sanierungsaufwandes aufgegeben. Die dadurch entfallenden Plätze können von den im Lebensraum 9 vorhandenen Einrichtungen aufgrund sinkender



Bedarfwerte aufgefangen werden. Mit einer verstärkten Entwicklung des Wohnungsbaus in diesem Bereich und der Notwendigkeit langfristig einen Ersatzstandort für die Kita Niemannstraße 1 zu sichern, wird in dem Block Simplonstraße, Döringstraße, Revaler Straße, Helmerdingstraße ein Kitastandort, als in den Wohnungsbau integrierte Einrichtung mit ca. 50 Plätzen, ausgewiesen.

Die in den Blockinnenräumen entstehenden privaten Freiflächen sollen als zusammenhängende Grünflächen gestaltet werden und durch großzügige Durchgänge miteinander verbunden werden. Dadurch können Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, die das Defizit an Freiräumen für die Bewohner kompensieren helfen. Die Durchgänge sollen darüber hinaus die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung zwischen den einzelnen vorhandenen und geplanten Gemeinbedarfsflächen, angefangen von der hier geplanten Kita über den Schulstandort Niemannstraße bis hin zur geplanten Sportanlage, der Kinderfreizeitstätte und der Kita Simplonstraße, schaffen.

Folgende Nutzungsausweisungen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes V-51 festgesetzt werden:

Straße	Wohnbauland in m <sup>2</sup>	Gemeinbedarf	Straßenland in m <sup>2</sup>
Haasestr. 3, 5/9, 11, 13, 15 Revaler Str. 21,22 Döringstr. 2,4,6,8,10 Simplonstr. 38,40,42	6890		
Simplonstr. 44,48 Helmerdingstr. 2,4,6,10 Revaler Str. 23 Döringstr. 11	4620		
Simplonstr. 44		Kita: 50 Plätze, ca. 590 m <sup>2</sup> Freifläche	
			insges. 6575

#### 4.2. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/2076).

Baunutzungsverordnung (Bau NVO) in der Fassung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466).

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) vom 11. Dez. 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 09. November 1995 (GVBl. S. 764)

#### 4.3. Haushaltsmäßige Auswirkungen:

Ca. 5.000 DM für die erneute „frühzeitige“ Bürgerbeteiligung.

