

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lomscher und Jutta Matuschek (LINKE)**

vom 18. Juli 2014 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2014) und **Antwort**

Positiver Bauvorbescheid des Senates für das Freudenberg-Areal (Boxhagener Straße, Holteistraße, Weserstraße)

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Frage 1: Wann und mit welchen Argumenten hat der Senat einen positiven Bauvorbescheid für das Freudenbergareal erteilt (bitte den Bescheid als Anlage beifügen)?

Antwort zu 1: Der Widerspruch zum Vorbescheid wurde am 08.07.2014 beschieden. Bereits das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat im Vorbescheid 5 der insgesamt 12 Fragen positiv beantwortet. Das sind die Fragen Nr. 3, 6, 7, 9 und 12 zu den Themen

- Gebäudetiefe,
- Einzelhandels- und Büronutzung entsprechend Standort und Umfang nach Lageplan,
- Umfang und Nutzung der im Lageplan dargestellten Untergeschosse,
- Unterbrechung der Grenzbebauung an der Grundstücksgrenze zur Weserstraße 36,
- zweigeschossige Kindertagesstätte im Bereich Weserstraße 43.

Zur Frage 5 hat der Bezirk ausgeführt, dass die Anzahl der Vollgeschosse bei der Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) nicht beurteilt würde. Die Frage 10 zu Abweichungen vom Abstandsflächenrecht hat der Bezirk so beantwortet, dass eine Abweichung positiv gesehen würde, wenn der Nachbar einer Bebauung in diesem Bereich zustimme.

Die Fragen 1, 2, 4, 8a, 8b, und 11 hat der Bezirk dagegen abschlägig beschieden. Sie umfassen die Themenbereiche:

- überwiegende Wohnnutzung – Nutzungsmix (Art der baulichen Nutzung),
- Lage der Gebäude auf dem Grundstück - überbaubare Grundstücksfläche,
- Gebäudehöhe,
- Erschließungsanlagen – Durchwegung des Blocks,
- Staffelgeschosse.

Gegen die Beantwortung der Fragen 1, 2, 4, 5, 8a, 8b, 10 und 11 hat die Antragstellerin Widerspruch eingelegt. Zudem wurden neue Lagepläne mit Eintragung der Nutzungen eingereicht. Dem Widerspruch hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt teilweise stattgegeben: Die Fragen 1, 2, 5, 8b, 10 und 11 wurden neu beantwortet, während der Widerspruch zu den Fragen 4 und 8a zurückgewiesen wurde.

Aufgrund anderer Rechtsauffassung hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt die Entscheidung des Bezirkes in Teilen aufgehoben. Das Vorhaben fügt sich demnach auch hinsichtlich der Nutzung, der Lage der Gebäude auf dem Grundstück, der Anzahl der Geschosse und der Durchwegung des Blocks in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 BauGB) ein. Die Beschreibung der näheren Umgebung und die Begründung der Entscheidung zu jeder einzelnen Frage ist Teil des Widerspruchsbescheides. Eine Aushändigung von förmlichen Bescheiden als Anlage zu Schriftlichen Anfragen ist in der Gemeinsamen Geschäftsordnung nicht vorgesehen, der Bescheid kann aber bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt eingesehen werden.

Frage 2: Warum halten der Senat und der Bezirk das Bauvorhaben, zumindest in Teilen, nunmehr für genehmigungsfähig nach § 34 BauGB, obwohl im Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 2-27, dies ausdrücklich ausgeschlossen wird?

Antwort zu 2: Im Rahmen der Widerspruchsentscheidung ist nach der aktuellen Sach- und Rechtslage über den Antrag zu entscheiden. Daher wurde die Eigenart der näheren Umgebung des Vorhabensgrundstücks u.a. im Rahmen einer Begehung erfasst und als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingestuft. Die Antragstellerin hat im Blockinnenbereich sowie an der Holtei- und Weserstraße Wohnnutzung beantragt. Entlang der Boxhagener Straße sind in den Gebäuden Wohnungen nur in den beiden oberen Geschossen vorge-

sehen, während darunter Bürogewerbe- und Einzelhandelsflächen geplant sind. Die Nutzungen sind im Mischgebiet zulässig und auch nach ihren Anteilen mit dem Gebietscharakter eines Mischgebietes vereinbar. Aussagen zur planungsrechtlichen Einschätzung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 2010 sind für diese Entscheidung nicht bindend.

Frage 3: Warum hat der Senat den positiven Bauvorbescheid erteilt, obwohl im Bescheid des Bezirksamtes vom 28.10.2013 die Zulässigkeit der überwiegenden Wohnnutzung im Mischgebiet verneint wird, da „...bodenrechtliche Spannungen (entstünden). Denn es entstünde ein erhöhter Nutzungsdruck auf öffentliche Einrichtungen wie etwa Schulen und öffentliche Grünflächen in dem Gebiet, das ohnehin bereits mit Grünflächen unterversorgt ist...“?

Antwort zu 3: Wohnen ist in Mischgebieten allgemein zulässig und kann nach § 15 BauNVO nur versagt werden, wenn der Gebietscharakter aufgrund eines insgesamt zu hohen Wohnanteils nicht gewahrt oder das Rücksichtnahmegebot verletzt wird. Der Gebietscharakter wird durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe geprägt; was aber nicht gleichbedeutend ist mit gleichen Flächenanteilen für beide Nutzungen. Fragen der sozialen Infrastruktur oder einer ausreichenden Versorgung mit öffentlichen Grünflächen sind bei der Prüfung nach § 34 BauGB unbeachtlich.

Frage 4: Warum hat der Senat, anders als das Bezirksamt in seinem Bescheid, die Lage der Gebäude und die Gebäudehöhe als zulässig bewertet?

Antwort zu 4: In Frage 2 des Vorbescheidsantrags wird nach der Zulässigkeit der Lage der Gebäude auf dem Grundstück gefragt. Die Frage wurde im Widerspruchsbescheid mit ja beantwortet. Das Ja steht allerdings unter der Bedingung, dass der Grundstücksnachbar Boxhagener Straße 76-78 sich mit der geplanten Bebauung einverstanden erklärt. Als Begründung wird ausgeführt:

„Aus der näheren Umgebung lässt sich keine eindeutige hintere Baugrenze erkennen. Die jeweilige Bebauungstiefe hängt von der Größe der Grundstücke ab. Die zum Zeitpunkt der Errichtung der Altbauten geltenden Bauvorschriften wurden dabei häufig maximal ausgenutzt. Wo die Grundstücke nur eine geringe Tiefe aufweisen, ist teilweise nur ein Vorderhaus vorhanden, ansonsten wurde mit Seitenflügel und Quergebäude bis an die hintere Grundstücksgrenze heran gebaut. Bei etwas tieferen Grundstücken vergrößert sich der Abstand zwischen Vorderhaus und Quergebäude, hinter dem zudem noch Freiflächen verbleiben. Die drei rein gewerblich genutzten Grundstücke erstrecken sich quer durch den ganzen Block bzw. bis zu 2/3 und Hälfte der Blocktiefe. Auf zwei dieser Grundstücke sind die dominierenden mehrgeschossigen Gewerbebauten zentral in der Blockmitte angeordnet. Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, in diese Umgebung ein.“

Die geschlossene Bauweise wird mit den straßenseitig meist mehr als 50 m langen Baublöcken aufgenommen. An die vorhandenen mehrgeschossigen Brandwände auf den Grundstücken Weserstraße 35 und 36 sowie Boxhagener Straße 76-78 wird angebaut. Hiergegen bestehen keine Bedenken. Bedenken bestehen jedoch gegen den Gebäudeblock B, der nicht an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet werden soll, sondern mit einem Abstand von etwa 9,5 m zur Grenze. Die geplante Anordnung des Gebäudes abweichend von der geschlossenen Bauweise kann den Nachbarn Boxhagener Straße 76-78 in seinen Rechten beeinträchtigen, der aus Gründen des Rücksichtnahmegebots bei einer möglichen Neubebauung gezwungen wäre, auf einen Anbau an die seitliche Grundstücksgrenze zu verzichten.“

Der Widerspruch gegen die Beantwortung der Frage zu den zulässigen Gebäudehöhen (Frage 4) wurde mit folgender Begründung zurückgewiesen:

„Gemäß amtlichen Lageplan vom 28.10. 2013 ist eine Traufhöhe von 58,0 m über NHN (das entspricht etwa 21,8 m über Gehweg) und eine Oberkante von 60,5 m über NHN (ca. 24,3 m über Gehweg) geplant. Bei vier der im Blockinnenbereich gelegenen Freifläche zugewandten Eckhäusern sind keine Rückstaffelungen und nur eine Oberkante von 60,5 m vorgesehen. Damit geht das Bauvorhaben über den von der maßgeblichen Umgebung gesetzten Rahmen hinaus. Dieser wird vor allem durch die Gebäude im Baublock 74 bestimmt. Ferner sind die jeweils gegenüber liegenden Blockseiten in den Blick zu nehmen, die in Bezug auf die Gebäudehöhe eine vergleichbare Bebauungsstruktur aufweisen. Größtenteils handelt es sich um Altbauten mit Steildächern. Die Firsthöhen sind unterschiedlich und liegen zumeist zwischen 57 m und 60 m über NHN. Die Firsthöhe der unmittelbar angrenzenden Gebäude an der Weserstraße 35 und 36 beträgt etwa 58 m über NHN, die des fünfgeschossigen Gewerbegebäudes Schreibfederpassage bis zu 59,41 m über NHN. Die für die Wahrnehmung der Gebäudehöhe ebenso bedeutende Traufhöhe der Gebäude liegt zwischen 54 m und 56,3 m über NHN. Vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar sind lediglich die beiden denkmalgeschützten Altbauten Boxhagener Straße 70 und 72 sowie die Gewerbebauten Boxhagener Straße 76-78 / Weserstraße 44-45 deutlich niedriger. Trotz der angegebenen Schwankungsbreite besteht ein harmonisches Gesamtbild und die Höhe der Gebäude wird als relativ einheitlich wahrgenommen. Dies gilt auch dort, wo statt des Steildaches ein Staffelgeschoss mit Flachdach vorhanden ist (Boxhagener Straße 73, Alte Bahnhofstraße 26A und 24). Die Auffassung, dass das Gebäude Boxhagener Straße 55 aufgrund seiner Lage am Caroline-Herschel-Platz als städtebauliche Eckbetonung nicht bei der maßgeblichen Umgebung zu berücksichtigen sei, wird nicht geteilt. Die üblichen Eckbetonungen aus der Zeit um 1900 zeichnen sich durch eine Betonung der eigentlichen Ecksituation durch Türme, Giebel und ähnliches aus, nicht jedoch durch ein gleichförmiges Dach über das ganze Gebäude. Hinzu kommt, dass hier auch das angrenzende Nachbargebäude Boxhagener Straße 54 die gleiche Firsthöhe aufweist. Aber auch der Einlassung der Widerspruchsführerin kann nicht gefolgt werden, dass das Ge-

bäude Boxhagener Straße 61 (Firsthöhe 60, 5 m über NHN) in die nähere Umgebung mit einzubeziehen sei. Das Gebäude liegt weder im Block 74 noch dem Baugrundstück gegenüber und wird daher nicht bei der für die Gebäudehöhe maßgeblichen näheren Umgebung berücksichtigt.

Eine Überschreitung des maßgeblichen städtebaulichen Rahmens im vorgesehenen Umfang stößt insbesondere im Hinblick auf die Traufhöhe auf Bedenken, da eine negative Vorbildwirkung zu befürchten ist. Zwar sind die meisten Grundstücke bereits bebaut, doch ist sukzessiv durch Um- und Aufbauten eine schleichende Erhöhung der Gebäudehöhen nicht auszuschließen. Dies ist städtebaulich in diesem ohnehin hochverdichteten Quartier jedoch nicht erwünscht.“

Der Widerspruchsbescheid enthält ergänzend einen Hinweis, welchen Gebäudehöhen bei einem Bauantrag (oder einem weiteren Vorbescheidsantrag) zugestimmt werden könnte.

Frage 5: Wie viel Quadratmeter Wohnfläche sind vorgesehen und wie hoch ist der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtbaufläche? Wie viel Wohnungen ergeben sich aus dieser Fläche (bitte Berechnungen über Anzahl und Wohnungsgrößen aufzuführen)?

Antwort zu 5: Der Vorbescheidsantrag enthält keine konkreten Angaben zur Wohnfläche und zur Gesamtgeschossfläche, sondern lediglich Lagepläne mit Eintragung der unterschiedlichen Nutzungen. Insofern kann auch keine Aussage zur Anzahl und Größe der Wohnungen getroffen werden.

Frage 6: Wie haben der Senat und der Bezirk die öffentlich kommunizierten Nebenabreden (z.B. Verkauf von 122 Wohnungen an eine kommunale Gesellschaft und Bereitstellung von Fördermitteln) rechtsverbindlich gesichert, nachdem die Möglichkeit einer planungsrechtlichen Sicherung nicht mehr besteht?

Antwort zu 6: Etwaige Nebenabreden waren für die Beurteilung des Vorbescheidsantrags nicht maßgeblich.

Frage 7: Zu welchen Konditionen und in welcher Anzahl sollen die privat errichteten Wohnungen auf dem Areal künftig vermietet oder verkauft werden?

Antwort zu 7: Die Konditionen, zu denen die Wohnungen vermietet oder verkauft werden, spielten bei der planungsrechtlichen Beurteilung des Vorhabens keine Rolle.

Frage 8: Welche vertraglichen Regelungen haben der Senat bzw. der Bezirk mit dem Investor getroffen bzw. beabsichtigen diese, um den zusätzlichen Infrastrukturbedarf durch das Vorhaben zu befriedigen?

Antwort zu 8: Der Senat hat keine vertraglichen Vereinbarungen für die Infrastruktur mit der Bauherrin getroffen und beabsichtigt auch nicht entsprechende Vereinbarungen zu treffen. Die Howoge hat mit Kaufvertrag vom 23.06.2014 von der Bauwertgruppe zwei Häuser und eine Kita mit 90 bis 100 Plätzen erworben.

Frage 9: Wer wäre berechtigt, gegen diesen Bauvorbescheid der Senatsverwaltung auf welchem juristischen Wege und in welcher Frist vorzugehen?

Antwort zu 9: Gegen den Bauvorbescheid kann jeder klagen, der sich in seinen subjektiven Rechten verletzt sieht. Nach Kenntnis des Bauvorbescheides kann innerhalb eines Jahres Klage erhoben werden, wenn dem Betroffenen keine Rechtsmittelbelehrung zugegangen ist. Die Klage ist beim Verwaltungsgericht Berlin einzureichen.

Frage 10: Wie wird das weitere Genehmigungsverfahren ablaufen, wer ist für die weitere Prüfung der Bauabsichten zuständig?

Antwort zu 10: Der Bauantrag ist im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin einzureichen. Die Bauaufsichtsbehörde ist für die Geltungsdauer des Vorbescheids (3 Jahre) an dessen Entscheidungen gebunden.

Frage 11: Hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung dem Bauherren Auflagen hinsichtlich der Errichtung von notwendiger sozialer oder verkehrlicher Infrastruktur gemacht? Wenn ja, welche, wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 11: Die vorgesehene Nutzungsart ist nach § 34 BauGB zulässig und das Grundstück ausreichend erschlossen. Für Auflagen zur Errichtung von sozialer oder verkehrlicher Infrastruktur bleibt daher kein Raum.

Frage 12: Ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages trotz erteiltem Bauvorbescheid noch möglich und wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung oder der Bezirk einen solchen Vertrag mit dem Investor abschließen?

Antwort zu 12: Nein. Soweit nach § 34 BauGB ein Rechtsanspruch auf Genehmigung des Vorhabens besteht, ist ein städtebaulicher Vertrag unzulässig (Koppelungsverbot).

Berlin, den 07. August 2014

In Vertretung

Prof. Dr.- Ing. Engelbert Lütke Daldrup

.....
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 08. August 2014)