

## 17. Wahlperiode

### Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Matthias Brauner (CDU)**

vom 13. Juli 2016 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2016) und **Antwort**

#### **Bauvorhaben am Leipziger Platz 18/19 der F100 Investment AG**

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

Frage 1: Wann hat das Bezirksamt Mitte die Bauvoranfrage erhalten, wann hat der Bezirk entschieden und wann wurde eine entsprechende Ablehnung der Befreiung vom Bebauungsplan am Potsdamer Platz erteilt?

Antwort zu 1: Die Bauvoranfrage ist am 27. November 2015 im Bezirksamt Mitte eingegangen. Die Ablehnung der Befreiung von den textlichen Festsetzungen 3.3 und 3.4 des Bebauungsplans I-15a erfolgte mit Bescheid vom 25. Januar 2016. Eine separate „Entscheidung des Bezirks“ über die Ablehnung ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt nicht bekannt.

Frage 2: Wann, mit welcher Begründung und durch wen wurde die Befreiung vom geltenden Bebauungsplan ausgestellt?

Antwort zu 2: Die Befreiung von den textlichen Festsetzungen 3.3 und 3.4 des Bebauungsplans I-15a wurde mit Widerspruchsbescheid vom 17. März 2016 von der Obersten Bauaufsicht erteilt.

Im Widerspruchsbescheid wurde die Befreiung mit folgenden Argumenten begründet:

#### Besondere Situation des Grundstücks Leipziger Platz 18/19

Auf Grund der besonderen Lage des Grundstücks als Kopfbau des Leipziger Platzes im direkten Kreuzungsbereich der Leipziger Straße, Potsdamer Straße, Ebertstraße und Stresemannstraße ergibt sich ein atypischer Sonderfall, der bei der Beurteilung zu den Grundzügen der Planung zu berücksichtigen ist. Das Grundstück verfügt im Bereich des Kopfbaus im unmittelbaren Kreuzungsbereich über keine dem Lärm abgewandte Seite. Alle anderen Grundstücke im Bereich des Leipziger Platzes hatten die Möglichkeit, Wohnungen zu einer lärmabgewandten Seite hin zu realisieren.

#### Bedeutung des Wohnens als Planungsziel

Bei einer möglichen Befreiung vom Wohnen im Kranz auf dem Grundstück Leipziger Platz 18/19 ist die generelle Bedeutung des Wohnens für das Gebiet des Leipziger Platzes

- nach der Begründung des Bebauungsplans I-15a - zu berücksichtigen.

In der Begründung zum Bebauungsplan I-15a wurde davon ausgegangen, dass das zukünftige Stadtbild am Leipziger Platz nicht allein durch eine vielfältige Nutzungsmischung belebt wird, sondern es ist auch entscheidend, in welcher Weise sich das Wohnen hier präsentiert. Das Wohnen soll sich durch die geschlossene umlaufende Nutzung an dieser Stelle im „Kranz“ darstellen und eine besondere Präsenz erhalten. Die Funktion Wohnen soll somit die homogene architektonische Ausformung des „Dachkranzes“ stützen.

Neun Jahre nach Festsetzung der Bebauungspläne I-15a und I-16 sowie mehr als 10 Jahre nach Fertigstellung einer Vielzahl der Gebäude muss man konstatieren, dass dem Wohnen nicht die gewünschte Bedeutung zugekommen ist und ihm im funktionalen Platzgefüge lediglich eine untergeordnete Funktion beigemessen werden kann.

#### Vergleichbares Grundstück Leipziger Straße 124

Auf dem Grundstück Leipziger Platz 18/19 können keine vom Lärm abgewandten Grundrisse für die Wohnungen realisiert werden. Eine vergleichbare Situation liegt im Plangebiet auf dem Grundstück Leipziger Straße 124 vor. Für dieses Grundstück wird nach der textlichen Festsetzung 3.3 des Bebauungsplans I-15a auf die Festsetzung eines verpflichtenden Wohnanteils verzichtet. Die gleichen Argumente, die für den Verzicht des Wohnanteils auf dem Grundstück Leipziger Straße 124 herangezogen wurden, gelten als Befreiungsgründe auch für das Grundstück Leipziger Platz 18/19.

Frage 3: Wer war an dem Vorgang des Widerspruchsverfahrens für das Bauvorhaben beteiligt?

Antwort zu 3: An dem Vorgang des Widerspruchsverfahrens für das Bauvorhaben Leipziger Platz 18/19 waren die zuständigen Referate der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt beteiligt.

Frage 4: Inwieweit wurden bei der Entscheidungsfindung etwaige Nachbaransprüche oder Ungleichbehandlungsansprüche geprüft und abgewogen?

Antwort zu 4: Bei der Entscheidungsfindung wurden die Nachbaransprüche und Ungleichbehandlungsansprüche geprüft und abgewogen. Wegen der besonderen Situation auf dem Grundstück Leipziger Platz 18/19 (vgl. Antwort zu 2) haben die anderen Grundstückseigentümer am Leipziger Platz keinen Anspruch auf Gleichbehandlung.

Frage 5: Existiert ein Lärmgutachten für das Bauvorhaben? Wenn ja, von wann datiert dies und von wem wurde es beauftragt und erstellt?

Antwort zu 5: Ausgehend von einem Verkehrserhebungsgutachten der LK Argus GmbH (Stand 18. September 2014), das durch die Verkehrsfachleute der Senatsverwaltung überprüft wurde, und der strategischen Lärmkartierung, wurde von den Immissionsfachleuten des Senats mit Datum vom 9. Januar 2015 eine Lärmschutz-Stellungnahme erstellt.

Frage 6: Inwiefern bestätigt das Lärmgutachten eine Nichtnutzbarkeit des Standortes für Wohnraum?

Antwort zu 6: In der Lärmschutz-Stellungnahme wurde hierzu ausgeführt: Da alle Fassaden hohen Lärmbelastungen ausgesetzt sind, würden durchgesteckte Grundrisse für Wohnungen ihr lärmschützendes Ziel verfehlen. Von einer Wohnnutzung im Plangebiet wird abgeraten.

Frage 7: Wie ist der Fortgang des Bauprojektes zeitlich geplant (Erteilung der Baugenehmigung, Zeitpunkt des Baustarts, geplante Fertigstellung)?

Antwort zu 7: Der Bauantrag soll Ende diesen Jahres/Anfang des nächsten Jahres gestellt werden. Der Baubeginn soll im Sommer 2017 sein. Die Fertigstellung ist im Jahr 2019 vorgesehen.

Frage 8: Wurde mit den Bauherren ein städtebaulicher Vertrag geschlossen?

Antwort zu 8: Nein.

Berlin, den 28. Juli 2016

In Vertretung

Christian Gaebler

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. Aug. 2016)