

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

**des Abgeordneten Mario Czaja (CDU)**

vom 31. Oktober 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 02. November 2018)

zum Thema:

**Neubau eines Edeka-Marktes in Kaulsdorf-Süd – Kaulsdorfer Straße 94**

und **Antwort** vom 13. November 2018 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Nov. 2018)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Mario Czaja (CDU)  
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 16926  
vom 31.10.2018  
über Neubau eines Edeka-Marktes in Kaulsdorf-Süd - Kaulsdorfer-Str. 94

---

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat überwiegend nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er hat daher das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf von Berlin um eine Stellungnahme gebeten.

Frage 1:  
Welche Bauhöhen sind im Wohngebiet Kaulsdorf-Süd zulässig?

Antwort zu 1:  
Eine pauschale Aussage zur Zulässigkeit von Bauhöhen im Wohngebiet Kaulsdorf-Süd (südlich der B 1/5) kann nicht gegeben werden.  
Für das Wohngebiet Kaulsdorf-Süd bilden teilweise bereits Bebauungspläne die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben. In den Bebauungsplänen sind die Bauhöhen durch die zulässige Anzahl an Vollgeschossen und zum Teil durch die (maximal) zulässige Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Darüber hinaus sind weite Teile von Kaulsdorf-Süd dem unbeplanten Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen, wonach sich die mögliche Bauhöhe eines Vorhabens aus den bereits vorhandenen Kubaturen in der Umgebung herleitet.

Frage 2:  
Wurden diese Bauhöhen beim Neubau des Edeka-Marktes angemeldet und genehmigt?

Antwort zu 2:  
Mit Bescheid Nr. 2017/2515 wurde die Errichtung eines Edeka-Frischemarktes durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde am 22.02.2018 genehmigt. Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung war neben den Bauvorlagen, aus denen auch die

Bauhöhen ersichtlich sind, u.a. auch die positive Stellungnahme des Fachbereiches Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes Marzahn-Hellersdorf. Die planungsrechtliche Prüfung des beantragten Edeka-Frischemarktes hat ergeben, dass sich das Vorhaben hinsichtlich seiner Höhe aufgrund des Bestandes und der Vorprägung des Standortes nach den Prüfkriterien des § 34 Absatz 1 BauGB in die nähere Umgebung einfügt.

Frage 3:

Welche gesetzlichen Abstandsflächen für das Grundstück Kaulsdorfer Straße 9 musste der Bauherr bei der Errichtung des Nahversorgungsmarktes beachten und umsetzen?

Antwort zu 3:

Rechtsgrundlage für die Ermittlung der Abstandsflächen bildet der § 6 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Die Abstandsflächen des Neubaus liegen alle auf dem Baugrundstück Kaulsdorfer Straße 94 selbst, entsprechend der gesetzlichen Vorgabe gem. § 6 Abs. 2 BauO Bln.

Frage 4:

Welche Bedeutung hat das nahe gelegene Trinkwasserschutzgebiet bei der Betrachtung der Genehmigung gehabt?

Antwort zu 4:

Da das Grundstück Kaulsdorfer Straße 94 in der weiteren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Wuhlheide liegt, wurde im Baugenehmigungsverfahren die Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz, Wasserbehörde, um Stellungnahme gebeten. Mit Stellungnahme vom 01.02.2018 stimmte die Wasserbehörde unter wasserbehördlichen Nebenbestimmungen dem Bauvorhaben zu. Diese wasserbehördlichen Nebenbestimmungen sind Bestandteil der Baugenehmigung Nr. 2017/2515.

Frage 5:

Weshalb wurden die umliegenden Anwohner über das Neubauvorhaben nicht im Vorfeld der Erteilung der Baugenehmigung informiert?

Antwort zu 5:

Gemäß § 70 Absatz 1 BauO Bln soll die Bauaufsichtsbehörde die Eigentümer/innen benachbarter Grundstücke (Nachbar/innen) vor Zulassung von Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen benachrichtigen, wenn zu erwarten ist, dass öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Bei dem Bauvorhaben wurden keine Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen zugelassen. Eine Information der Nachbar/innen war daher bauordnungsrechtlich nicht notwendig.

Der Antrag auf Baugenehmigung und dessen Bearbeitung erfolgte bereits 2017. Die Baugenehmigung wurde im Februar 2018 erteilt und überschneidet sich zeitlich mit dem Bezirksamtsbeschluss 0251/V vom 16.01.2018, in dem Bürgerinformationsveranstaltungen für solche Vorhaben, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Belange einer größeren Zahl von Dritten haben können, vorzusehen sind. Der BA-Beschluss fand für die Vorhabenplanung auch deshalb noch keine Anwendung, da es sich hier um eine adäquate Nachnutzung handelt. Das Grundstück war durch den zweigeschossigen ehemaligen Lebensmittelmarkt bereits vorgeprägt und diente der Nahversorgung sowohl im Siedlungsgebiet Kaulsdorf als auch in Köpenick. Der

Abbruch dieses Marktes und der Neubau des Edeka-Frischemarktes erfolgten in einem räumlichen und zeitlichen Zusammenhang. Die neue Einzelhandelseinrichtung kann die Bedürfnisse der umliegenden Bevölkerung für die Nahversorgung effizienter bedienen. Aufgrund dieser Tatbestandsmerkmale wurde eine Beteiligung der umliegenden Anwohner/innen vor Erteilung der Baugenehmigung als nicht erforderlich eingeschätzt.

Berlin, den 13.11.2018

In Vertretung

Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen