

Es gilt das gesprochene Wort

4. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg
von Berlin am 19.01.2022

Antwort auf die mündliche Anfrage **Nr. 15** der BV Dr. Christine Scherzinger Beyrodtstr./ Welterpfad Baugenehmigungsverfahren

1. Frage

Mit welcher Begründung hat das Bezirksamt die Befreiung nach §31 der Degewo versagt?

Antwort auf 1. Frage

Die planungsrechtliche Beurteilung des Bauvorhabens erfolgte auf Grundlage des am 19.2.1958 festgesetzten Bebauungsplanes XIII-12 (B-Plan XIII-12), in dessen Geltungsbereich das Grundstück liegt. Der B-Plan XIII-12 setzt für den gesamten Bereich Welterpfad, Kaiserstraße, Beyrodtstraße, Stegerwaldstraße Baukörper unter Angabe der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse fest. Für das zu beurteilende Grundstück ist eine Geschosshöhe von zwei festgesetzt. Bis auf ein Grundstück handelt es sich hierbei um eine Bestandfestsetzung.

Nach Ziffer 1 der Planergänzungsbestimmungen ist das Gelände Wohngebiet im Sinne der Bauordnung von Berlin 1929 (BauOBl'n'29).

Beantragt wurde die Errichtung eines vier geschossigen Wohngebäudes mit 25 Wohneinheiten. Der geplante Baukörper befand sich dabei außerhalb der gem. B-Plan XIII-12 festgesetzten Baugrenzen und somit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Außerdem wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse mit dem beantragten Bauvorhaben um das Doppelte überschritten. Das Bauvorhaben entsprach in der beantragten Form nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

- (1.) Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder
- (2.) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
- (3.) die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Im vorliegenden Fall sind jedoch die Grundzüge der Planung berührt, da der geplante Baukörper vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt und die Abweichung nicht von untergeordneter Bedeutung ist. Eine Befreiung von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die damit verbundene Überschreitung der zulässigen Nutzungsmaße durch eine Bebauung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, war auch im Weg der Abwägung der öffentlichen Belange untereinander (z.B. Schaffung von Wohnraum) städtebaulich nicht vertretbar.

Die Durchführung des B-Planes XIII-12 stellt auch keine unbeabsichtigte Härte dar.

Den erforderlichen und beantragten Befreiungen gem. §31Abs.2 BauGB konnte aus den genannten Gründen planungsrechtlich nicht zugestimmt werden.

2. Frage

Inwieweit wäre das Bezirksamt im Falle der Zulassung des Widerspruchs und Rückgabe zur Entscheidung an die Baubehörde bereit, erneut ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen?

Antwort auf 2. Frage

Die Frage ist unverständlich.

Der - zweifelsohne zulässige - Widerspruch vom 9.12.2021 gegen den Versagungsbescheid des Bezirksamtes vom 2.12.2021 wurde gem. § 88 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) mit Datum vom 14.12.2021 an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW) -Oberste Bauaufsicht- zur Entscheidung abgegeben.

Die dortige, noch ausstehende Entscheidung bindet das Bezirksamt. Sofern SenSBW dem Widerspruch stattgeben sollte, ist im Übrigen entsprechend generell getroffener verwaltungsinterner Vereinbarungen davon auszugehen, dass von dort parallel auch die Baugenehmigung selbst erteilt wird.

Sofern SenSBW hingegen die Entscheidung des Bezirksamtes bestätigen sollte, kann natürlich ein erneuter Antrag gestellt werden mit geänderten Inhalten, über den dann zu entscheiden wäre.

1. Nachfrage

Inwieweit werden neue Vorgaben aus dem Senat (z.B. zur Erhaltung von Stadtbäumen, Keine Verschlechterung der Lebensqualität) bei der zusätzlichen Versiegelung der Bodenflächen und der Vernichtung von Lebensraum für Pflanzen und Tiere angesichts der Klimaveränderungen berücksichtigt?

Antwort auf die 1. Nachfrage

Das Bezirksamt hat keine Kenntnisse darüber, welche Entscheidungskriterien im Widerspruchsverfahren von SenSBW herangezogen werden.

2. Nachfrage

Inwieweit werden die angekündigten weiteren Untersuchungen der Bäume nach dem Leitfaden (Anwendung artenschutzrechtlicher Vorschriften in Planungs- und Genehmigungsverfahren nach BauGB vom Dezember 2020) durchgeführt.

Antwort auf die 2. Nachfrage

Hier danke ich der Abt. OSGrünUN für die folgende Zuarbeit:

In Ergänzung der bereits vorliegenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen vom Juli 2021 wurde vom Bauherrn in Abstimmung mit dem Umwelt- und Naturschutzamt im November 2021 eine nochmalige visuelle Kontrolle der Bäume auf Baumhöhlen freiwillig durchgeführt. Die Kontrolle erfolgte durch Mitarbeiter des beauftragten Landschaftsplanungsbüros.

Der benannte Leitfaden bezieht sich ausdrücklich auf formalisierte Planungs- und Genehmigungsverfahren und findet auf kooperative Maßnahmen keine Anwendung.

Stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Angelika Schöttler