

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Maik Penn (CDU)**

vom 21. Juli 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2020)

zum Thema:

**Bauvorhaben in der Bohnsdorfer Buntzelstraße 125 (Treptow-Köpenick)
– Bauvoranfrage, Bauantrag, tatsächlicher Umfang und Nutzungszweck**

und **Antwort** vom 04. August 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. August 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Maik Penn (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/24 244
vom 21. Juli 2020

über Bauvorhaben in der Bohnsdorfer Buntzelstraße 125 (Treptow-Köpenick)
– Bauvoranfrage, Bauantrag, tatsächlicher Umfang und Nutzungszweck

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

Vorbemerkung der Verwaltung:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Treptow Köpenick von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

In der positiv beschiedenen Bauvoranfrage soll seitens der E&F Immobilienprojekt GmbH von 41 Wohneinheiten die Rede gewesen sein – trifft dies zu, wie viele sollen es nunmehr sein und inwieweit fügen sich diese in die vorhandene Eigenart nach § 34 BauGB?

Antwort zu 1:

Ursprünglich geplant waren 41 Wohneinheiten. Dies war Gegenstand der zunächst gestellten Bauvoranfrage. Nunmehr sind 49 Appartements geplant. Dies ist Gegenstand der erteilten Baugenehmigung. Die Zahl der Appartements ist nicht unmittelbar Gegenstand der Prüfung, ob sich ein Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt. Dieser Prüfung ist die Größe des Baukörpers zugrunde zu legen. Das Vorhaben fügt sich auch weiterhin nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Frage 2:

Inwieweit trifft es zu, dass die Hotelgruppe Apartment One auf ihrer Internetseite mit einer Kapazität von 134 Betten wirbt, jedoch im eigentlichen Bauantrag von 41 Einzelzimmern und acht Doppelzimmern ausgegangen werden soll?

Antwort zu 2:

Maßgeblich für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens sind die Unterlagen zum Bauantrag. Diese betreffen hier ein Boardinghouse mit 49 Wohneinheiten (41 Einzimmer-Appartements und 8 Zweizimmer-Appartements). Die Werbung der Hotelgruppe kann hier nicht beeinflusst werden.

Frage 3:

Welche Auswirkungen haben die Erkenntnisse zu 2. hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit und den tatsächlich zulässigen Bauaktivitäten?

Antwort zu 3:

Änderungen am Bauvorhaben können die Notwendigkeit eines Nachtrags zur Baugenehmigung oder einen neuen Bauantrag erforderlich machen. Dessen Zulässigkeit wäre dann gesondert zu prüfen. Der Baubehörde liegt kein Antrag auf eine Nutzungsänderung vor, sodass eine entsprechende Prüfung mangels Grundlage nicht anzustellen ist.

Frage 4:

Welche Würdigung fand die 95%ige Unterkellerung (Tiefgarage) im Bauvorbescheid?

Antwort zu 4:

Mit der Bauvoranfrage wurde die Prüfung der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung beantragt und bestätigt. Eine Tiefgarage war auch Gegenstand der Antragsunterlagen zur Bauvoranfrage.

Frage 5:

Die gebietsübliche Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,3 – das geplante Bauvorhaben hat eine GFZ von zirka 1,5. Die Grundstücksfläche beträgt 1.277 qm, daraus ergibt sich eine zulässige Gesamtgeschossfläche von 381,1 qm – geplant sind 1.890 qm. Wie wird die Zulässigkeit der fünffachen Überschreitung hinsichtlich des Wohnumfeldes gerechtfertigt?

Antwort zu 5:

Das Bauvorhaben ist geplant mit einer GRZ von 0,40 und einer GFZ von 1,13, welche nachrichtlich durch den Öffentlich bestellten Vermesser ermittelt wurden. Die Prüfung der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung anhand von GRZ und GFZ ist gebunden an eine rechtsverbindliche Bauleitplanung, welche hier nicht vorliegt. Daher sind die aus dem Umfeld her leitbaren Grundflächen sowie die Geschossigkeit und Firsthöhen der vorhandenen Bebauung für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben maßgeblich. Die GRZ und GFZ sind als Verhältniszahlen bei der Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB nicht unmittelbar ausschlaggebend. Sie können lediglich zur Orientierung herangezogen werden. Für das Gesamtgrundstück ergibt sich eine Bebauung von 40 %. Die umliegenden Grundstücke weisen Bebauungen von ca. 20 % bis ca. 40 % auf. Damit überschreitet die geplante Bebauung nicht den ortsüblichen Rahmen. Auch die Geschossigkeit und die beantragte Firsthöhe sind aus dem Umfeld her leitbar (weil im Umfeld vorhanden) und daher zulässig.

Frage 6:

Wurden die Nutzungsänderungen (Kapazitäten) mit dem Bauherrn oder dem späteren Betreiber der Immobilie verhandelt, welche Bindungswirkungen ergeben sich daraus?

Antwort zu 6:

Maßgeblich für die Prüfung innerhalb der Baubehörde ist der Bauantrag. Aus diesem ergibt sich ein Boardinghaus mit 49 Apartments, davon 41 Einzimmer-Apartements und 8 Zweizimmer-Apartements. Diese Nutzung wurde wie dargelegt geprüft und beschieden. Die aufgeführte „Beherbergungskapazität“ von 134 Personen ist aus den Antragsunterlagen nicht ersichtlich und wurde so auch nicht beantragt. Es kann in einem Bauantrag nur das beurteilt werden, was konkret laut Betriebsbeschreibung beantragt wurde; siehe auch Antwort auf Frage 3.

Frage 7:

Die Hotelgruppe Apartment One unterhält bundesweit 12 Beherbergungsstätten, alle mit dem gleichen Nutzungskonzept. Beworben werden nächteweise „Monteurbettzimmer“ mit Endreinigungsgebühr und keine Wohnungen. Diese Kriterien entsprechen einem Hotelbetrieb ohne polizeiliche Meldeadresse. Worauf basierend wird davon ausgegangen, dass einzig am Standort Bohnsdorf das Nutzungskonzept zugunsten von Wohnraum angepasst wird?

Antwort zu 7:

Es kann in einem Bauantrag nur das beurteilt werden, was konkret laut Betriebsbeschreibung beantragt wurde, siehe auch Antwort auf die Fragen 3 und 7. Für die planungsrechtliche Beurteilung ist § 34 BauGB maßgebend, welcher auf die Umgebungsbebauung abstellt. Das beurteilungsrelevante Umfeld ist als allgemeines Wohngebiet (§ 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO) einzuordnen. Hier liegt eine schwerpunktmäßige Wohnnutzung vor. Geplant ist laut Betriebsbeschreibung vom 26.11.2019 die längerfristige Vermietung von 49 Apartments mit zeitlich beschränkten Mietverträgen. Gemeinschaftseinrichtungen wie Speise- oder Aufenthaltsräume und Gastronomie sind nicht geplant. Es erfolgt eine weitestgehend eigenständige Haushaltsführung in den Apartments. Diese verfügen jeweils über eine Küchenzeile mit Kochfeld und Kühlschrank zur Zubereitung und Aufbewahrung von Speisen. Die Mieter sind Selbstversorger. Im Untergeschoss stehen Waschmaschinen zur Nutzung zur Verfügung. Das beantragte Boardinghouse ist nach der Grundfläche der Apartments und deren Ausstattung auf eine längere Verweildauer der Mieter zugeschnitten.

Zu der Frage der polizeilichen Meldeadresse ist zudem zu sagen, dass eine Anmeldung im Sinne des Melderechts für die Annahme einer wohnartigen Nutzung nicht erforderlich ist. Denn ob jemand seinen Zweitwohnsitz in einem „Boardinghouse“ im Rahmen einer „doppelten Haushaltsführung“ geltend macht, dürfte nicht zuletzt von steuerrechtlichen Erwägungen abhängen und ist für die bauplanungsrechtliche Einschätzung der Art der Nutzung irrelevant. Überdies ist nach der obergerichtlichen Rechtsprechung sogar anerkannt, dass die Zuordnung zur Wohnnutzung nicht vom Nachweis der ausschließlichen Wohnnutzung abhängt (OVG Berlin-Brandenburg - 2 S 2/06 LKV 2007, 39 2b).

Frage 8:

Welche Auflagen werden dem Bauherrn auferlegt, dass es – insbesondere aufgrund der Geschosshöhe und hohen Personenanzahl auf geringer Fläche in diesem Wohnumfeld – keine Belästigungen, Störungen oder bisher ungekannte Einblicke in die benachbarten Häuser und Gärten gibt?

Antwort zu 8:

Eine Abwehr von Einsichtsmöglichkeiten aus Neubauten, die als subjektiv lästig empfunden werden können, besteht im unbepflanzten Innenbereich nicht. Der Grund für die fehlende baurechtliche Schutzwürdigkeit liegt darin, dass die geltende Rechtsordnung keinen Anspruch auf unveränderte Beibehaltung der gegenwärtigen Situation kennt. Eine

Veränderung der Verhältnisse durch ein Vorhaben, das den Rahmen der Umgebungsbebauung wahrt, ist regelmäßig als zumutbar hinzunehmen. Das Vorhaben überschreitet nicht den Rahmen der Umgebungsbebauung. Die Abstandsflächen sind eingehalten. Das Rücksichtnahmegebot wird nicht verletzt.

Frage 9:

Gibt es insgesamt zum Nutzungsvorhaben und beziehend auf die Tiefgarage Lärmschutz- und Schadstoffemissionschutzanlagenkonzepte, ggf. mit welchen wesentlichen Inhalten?

Antwort zu 9:

Die Ein- und Ausfahrt zur geplanten Tiefgarage mit 24 PKW-Stellplätzen liegt an der Buntzelstraße als Hauptverkehrsstraße. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist davon auszugehen, dass Stellplatzimmissionen auch in Wohnbereichen gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören und dass Garagenplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, auch in einem durch Wohnbebauung geprägten Gebiet keine erheblichen und unzumutbaren Störungen hervorrufen. Die Anzahl der geplanten Stellplätze ist relativ gering. Ein Liefer- und Kundenverkehr findet nicht statt. Auf dem Innenhof sind keine weiteren PKW-Stellplätze geplant. Lediglich seitlich ist ein Behinderten-Stellplatz vorgesehen.

Frage 10:

Welche Schutzmaßnahmen werden durch das bezirkliche Umwelt- und Naturschutzamt zum Erhalt der Bäume auf den Nachbargrundstücken beauftragt? Welche Ausgleichsmaßnahmen wird es für die auf dem Baugrundstück bereits gefälltten Bäume geben?

Antwort zu 10:

Zu Teilfrage 1:

Gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BaumSchVO Berlin ist es verboten, den geschützten Wurzelbereich eines unter die Verordnung fallenden Baumes zu beeinträchtigen bzw. zu stören. Der geschützte Wurzelbereich wird definiert als Kronentraufe zuzüglich 1,50 m. Der Abstand des Wurzelbereiches der auf dem Nachbargrundstück Hausnr. 127 stehenden Birke zur senkrecht zu schachtenden Baugrube beträgt mehr als 1,50 m, insofern waren keine Schutzmaßnahmen zu beauftragen. Ansonsten befindet sich im Baumfeld kein weiterer geschützter Baumbestand.

Zu Teilfrage 2:

Gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 2 BaumSchVO Berlin ist dem Antragsteller einer Ausnahmegenehmigung zum Fällen eines geschützten Baumes zu erteilen, wenn eine sonst wesentliche Nutzung des Grundstückes nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann oder eine solche Nutzung unzumutbar beeinträchtigt wird.

Dies ist vorliegend der Fall. Ein Erhalt der auf dem Baugrundstück stehenden Birke war aufgrund des massiven Wurzelverlustes bei Realisierung des Bauvorhabens wie geplant nicht möglich. Gemäß der Verordnung wurde unter der Maßgabe eines ökologischen Ausgleichs der Fällung zugestimmt. Laut Baumschutzverordnung ist es dem Antragsteller freigestellt, sich zwischen der Durchführung von Ersatzpflanzungen oder der Zahlung einer Ausgleichsabgabe zu entscheiden. Der Antragsteller wählte die Möglichkeit der Zahlung einer Ausgleichsabgabe in Höhe von 2.400,00 €

Frage 11:

Beim Abriss sollen bereits Schäden am benachbarten Gründungsgebäude der Paradies Genossenschaft aufgetreten sein. Welche konkreten Maßnahmen werden zur Verhinderung weiterer Schäden ergriffen?

Antwort zu 11:

Die Frage kann nicht durch das Bezirksamt beantwortet werden. Die Regulierung von Bauschäden, die vermeintlich oder tatsächlich auf die Ausführung eines benachbarten Bauvorhabens zurückzuführen sind, ist privatrechtlicher Natur.

Frage 12:

Wurde oder wird im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage ein Gutachten erstellt, welches den Schutz der benachbarten Gebäude im Blick hat? Warum wird ggf. keine besondere Notwendigkeit hierzu gesehen?

Antwort zu 12:

Der Standsicherheitsnachweis für das Bauvorhaben wurde erbracht und durch einen Prüfeningenieur geprüft. Diese Prüfung beinhaltet jedoch nur den Nachweis der Standsicherheit des Neubaus und beinhaltet keine Angaben zu Nachbargebäuden. Der Bauherr bzw. seine Bevollmächtigten stehen hier selbst in der Verantwortung. Vgl. Antwort zu 11.

Frage 13:

Ist es zutreffend, dass der große P&R-Platz am S-Bahnhof Altglienicke einem Bauvorhaben weichen muss? In näherer Nachbarschaft sind 1.000 weitere Wohnungen geplant. Welche Auswirkungen hat dies auf die Attraktivitätssteigerung des ÖPNV Richtung Innenstadt, die Parkplatzsituation in Bohnsdorf und welche Pläne gibt es diesbezüglich, auch zum Schutz von Gewerbetreibenden, die zunehmend auf einen wichtigen Kundenteil verzichten müssen?

Antwort zu 13:

Ja. Für den nördlichen Teil des P&R-Parkplatzes wurde die Baugenehmigung für den Neubau eines Parkhauses erteilt. Es ist vertraglich gesichert, dass für den Fall der Aufgabe des Park & Ride Parkplatzes öffentliche, d.h. kostenfreie Stellplätze im Parkhaus zur Verfügung stehen. Somit ist auch künftig für Pendlerinnen und Pendler der Umstieg vom Individualverkehr auf den öffentlichen Nahverkehr gesichert.

Frage 14:

Wie wird die Nichteinhaltung einer vorhandenen Bauflucht gegenüber den Grundstücken Buntzelstraße 123 und 127 begründet?

Antwort zu 14:

In der Buntzelstraße gibt es in der prägenden Umgebung keine einheitliche Bauflucht. Die bestehenden Häuser haben jeweils einen sehr unterschiedlichen Abstand zur Straße. In die Beurteilung ist dies ebenso eingeflossen, wie die Bauflucht des bisherigen Gebäudes Buntzelstraße 125. Der geplante Neubaukörper rückt im übrigen nicht näher an die Straße als das Gebäude Buntzelstraße 127.

Frage 15:

Welche Pläne hinsichtlich von Fahrradwegen gibt es für die Buntzelstraße und wie fügen sich diese in das hiesige Bauvorhaben ein?

Antwort zu 15:

Die Buntzelstraße ist im bezirklichen Radwegekonzept zwischen Dorfplatz und Paradiesstraße als Nebenroute ausgewiesen. Dem Abschnitt ist im Radwegekonzept keine Infrastrukturmaßnahme zugewiesen. Aktuell wird der Radverkehr auf der Fahrbahn und bei ausreichenden Gehwegbreiten abschnittsweise auf dem Gehweg geführt.

Frage 16:

Ist es zutreffend und ggf. mit welcher Begründung, dass das Grundstück Buntzelstraße 125 in den vergangenen Jahren bereits mehrfach verkauft, ohne dass ein in anderen Bezirken üblicher Flächenausgleich vorgenommen wurde?

Antwort zu 16:

Entsprechend den Grundbucheintragungen fanden im Jahr 2008 ein Eigentümerwechsel durch Erbschaft und im Jahr 2017 ein Verkauf des Grundstücks statt. Im Grundbuch ist zugunsten des Landes Berlin eine Auflassungsvormerkung eingetragen; das weitere Verfahren befindet sich noch in der Prüfung. Dabei handelt es sich allerdings um eine grundstücksbezogene Angelegenheit. Insofern kann der Vergleich mit anderen Grundstücken (unabhängig vom Bezirk) nicht nachvollzogen werden.

Frage 17:

Aus welcher Rechtsgrundlage ergibt sich ggf. die Auskunft gegenüber Anwohnern, dass nur gegen die Baugenehmigung vorgegangen werden könne, nicht jedoch gegen den Vorbescheid?

Antwort zu 17:

Eine solche Auskunft wurde in dieser Allgemeinheit nicht erteilt. Soweit nachbarschützende Vorschriften berührt sind, kann der Bescheid auch im Rechtsbehelfsverfahren überprüft werden.

Frage 18:

Werden im Antrag zu einem Bauvorbescheid falsche oder erheblich von tatsächlichen Vorhaben abweichende Angaben gemacht, welche Schutzmechanismen gibt es in solchen Fällen für von diesen Auswirkungen Betroffene und amtliche Stellen?

Antwort zu 18:

Ein Bauvorbescheid beinhaltet keine Bauerlaubnis zu einzelnen Fragen des geplanten Vorhabens. Er dient allein der Rechtssicherheit des Antragstellers. Niemand ist verpflichtet, den Antragsgegenstand einer Bauvoranfrage auch tatsächlich umzusetzen. Der Vorbescheid entfaltet seine Bindungswirkung nur, wenn das Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren identisch ist mit dem angefragten Vorhaben im Vorbescheid. Anders verhält es sich mit erteilten Baugenehmigungen. Wird ein Bauvorhaben abweichend von der erteilten Baugenehmigung errichtet, entscheidet die Bauaufsicht im konkreten Einzelfall über die weitere Vorgehensweise. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch auf bauaufsichtliches Einschreiten; Betroffene haben lediglich einen (gerichtlich überprüfbaren) Anspruch auf ordnungsgemäße Ermessensausübung hinsichtlich der Entscheidung, ob und wie die Behörde gegen vermeintlich oder tatsächlich formell bzw. materiell illegale Baumaßnahmen vorgeht.

Frage 19:

In welchem Umfang sind Eingaben der Anwohnerschaft oder Rechtsstreitigkeiten anhängig, in welchem Stadium der Befassung und mit welchen Auswirkungen auf das Bauvorhaben?

Antwort zu 19:

Der Schutz des Eigentums im Allgemeinen und die Baufreiheit im Speziellen sind in Deutschland sehr weitreichend – auch im internationalen Vergleich. Dies ist mit der deutschen Geschichte und den Erfahrungen aus dieser zu begründen. Nachfragen, Beschwerden oder Eingaben auch in großer Zahl dürfen daher die rein rechtlich zu prüfende Frage der Zulässigkeit eines Vorhabens nicht beeinflussen. Der Antragsteller hat einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung, soweit öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die behördliche Entscheidung ist sowohl von benachbarten Grundstückseigentümern als auch vom Antragsteller zunächst im Widerspruchsverfahren, später gerichtlich überprüfbar.

Der Eigentümer eines Nachbargrundstücks hat gegen das Bauvorhaben beim Verwaltungsgericht Berlin die Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs gegen die Baugenehmigung beantragt. Antragsgegner ist das Land Berlin, vertreten durch das Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin. Über den Antrag hat das Verwaltungsgericht noch nicht entschieden.

Frage 20:

Welchen Verfahrensstand hat das Bauvorhaben Buntzelstraße, welchen Zeitplan für die Baumaßnahmen auf dem Grundstück selbst und ggf. bezirkliche Planungen für die Buntzelstraße (Radwege, Verkehrssicherheit usw.) gibt es?

Antwort zu 20:

Für das Bauvorhaben wurde die Baugenehmigung mit Datum vom 27.05.2020 erteilt. Dem BWA liegt eine Baubeginnanzeige für bauvorbereitende Maßnahmen (Herstellung der Baustelleneinrichtungen, sowie den Einbau der Verbauträger) vor.

Berlin, den 4.8.2020

In Vertretung

R. Lüscher

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen