

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katharina Günther-Wünsch (CDU)

vom 10. November 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 12. November 2021)

zum Thema:

Bauvorhaben im Münsterberger Weg 91-93 in Berlin-Kaulsdorf

und **Antwort** vom 29. November 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. Nov. 2021)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Katharina, Günther-Wünsch (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/10065

vom 10. November 2021

über Baubvorhaben im Münsterberger Weg 91-93 in Berlin-Kaulsdorf

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

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Wurde für das Bauvorhaben im Münsterberger Weg 91-93 eine Baugenehmigung erteilt?

Antwort zu 1:

Für das Grundstück Münsterberger Weg 91- 95 gibt es folgende Baugenehmigungen:

- AZ 1140-2018-1418 vom 7.12.2018 - Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern.
- AZ 1140-2018-1417 vom 23.1.2018 - Neubau von zwölf Reihenhäusern und einem Doppelhaus. Es wurde am 21.10.2021 eine Verlängerung der Baugenehmigung durch die Eigentümerin beantragt.
- AZ 1140-2019-2344 vom 10.12.2019 - Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage. Es wurde am 21.10.2021 eine Verlängerung der Baugenehmigung durch die Eigentümerin beantragt.
- AZ 1140-2019-2345 vom 27.11.2019 - Neubau drei Doppelhäuser (K-L-M). Es wurde am 21.10.2021 eine Verlängerung der Baugenehmigung durch die Eigentümerin beantragt.

Des Weiteren wurde am 21.10.2021 für das Grundstück Münsterberger Weg 91- 95 eine Baugenehmigung für den Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie 18 Reihen- und Doppelhäusern durch die Eigentümerin beantragt. Dieses Verfahren ist noch in der Vorprüfung.

Frage 2:

Wie ist der Planungsstand zu dem Vorhaben?

Antwort zu 2:

Für das Grundstück Münsterberger Weg 91-95 wurde am 21.10.2021 im Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf, hier: Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz, ein Bauantrag zum Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage sowie 18 Reihen- und Doppelhäusern eingereicht. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt erfolgt die bauordnungsrechtliche Prüfung.

Frage 3. Wie sind die Planungen zur Anzahl der Parkflächen, GRZ und GFZ und wie begründet sich die Anzahl?

Antwort zu 3:

GRZ: Hauptanlage ist mit 0,34 angegeben.

Die GRZ gem § 19 Abs. 4 BauNVO ist mit 0,36 angegeben - inkl. aller Nebenanlagen.

GFZ ist mit 1,33 angegeben. Eine Begründung zu diesen Kennwerten wurde vom Bauherrn nicht explizit formuliert. Eine planungsrechtliche Entscheidung ist aufgrund des sich noch im Verfahren befindlichen Bauantrags offen.

Frage 4:

Wurden bisherige Bauanträge abgelehnt? Wenn ja, warum?

Antwort zu 4:

Nein, es wurden bisher keine Bauanträge zu diesem Grundstück versagt.

Frage 5:

Wie beurteilt der Senat den Umstand, dass auf dem Areal ohne einen Bebauungsplan 160 Wohneinheiten errichtet werden sollen?

Antwort zu 5:

Der Senat hat keine Bedenken gegen die Genehmigung des Vorhabens; es fügt sich gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Damit ist das genannte Bauvorhaben auch ohne Bebauungsplan zulässig.

Frage 6:

Warum wurde entschieden, auf einen B-Plan zu verzichten?

Antwort zu 6:

Im März 2018 wurde dem Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf ein Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) durch die damalige Grundstückseigentümerin KKS Investment GmbH vorgelegt. Es wurde durch die Bauherrin die Errichtung eines Wohnprojektes auf der ehemals gewerblich genutzten Immobilie geplant.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf hat daraufhin die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens vorbereitet, insbesondere aufgrund der angespannten Erschließungssituation sowie der damals durch die Eigentümerin vorgesehenen Nutzungsmaße ihres Bauvorhabens.

Da der Antrag auf Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes bereits Ende April 2018 durch die Eigentümerin wieder zurückgenommen wurde, fehlte zumindest die planungsrechtliche Grundlage für ein Verfahren nach § 12 BauGB, da hierfür immer die Bereitschaft des/der Eigentümers /in vorliegen muss. Des Weiteren wurde durch die Eigen-

tümerin ein überarbeiteter Entwurf zur Bebauung für das Grundstück vorgelegt, welcher aus ihrer Sicht eine Anpassung an den Umfang des Vorhabens und eine ausreichende Erschließung im Sinne des geltenden Planungsrechtes (§ 34 Abs. 1 BauGB) vorsah. Diese Auffassung wurde in einem planungsrechtlichen Gutachten begründet.

Der Entwurf wurde intensiv im Stadtentwicklungsamt hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit und der Erforderlichkeit eines Planverfahrens entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Erforderlichkeit zur Führung eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens nach § 1 BauGB zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung in Bezug auf dieses Vorhaben nicht geboten war. Es konnte die planungsrechtliche Zulässigkeit der Vorhabenplanung auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich Art, Maß, Bauweise, überbauter Grundstücksfläche und Erschließung bestätigt werden. Durch die Anpassung der Nutzungsdichte und insbesondere durch die Planung einer Tiefgarage, die die angespannte Erschließungssituation in dem Umfeld verträglich lösen kann, war bzw. ist die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens gegeben.

Frage 7:

Wie beurteilt der Senat, dass eine Anwohnerbeteiligung ohne B-Planverfahren nicht notwendig und damit unmöglich ist?

Antwort zu 7:

Das Gesetz sieht eine Beteiligung im B-Planverfahren vor oder im Baugenehmigungsverfahren, wenn nachbarliche Interessen berührt sein können, z. B. wenn Abstandflächen auf Nachbargrundstücke fallen. Dies ist hier nicht der Fall.

Frage 8:

Gibt es eine Empfehlung des Senates, ab einer bestimmten Anzahl an Wohneinheiten einen B-Plan zu erstellen? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 8:

Nein. Ob die Aufstellung eines Bebauungsplans vorliegt, ist immer anhand des Einzelfalls zu prüfen. Sind durch ein Bauvorhaben bodenrechtlich beachtliche und ausgleichsbedürftige Spannungen zu erwarten, besteht ein Planerfordernis. Maßgeblich für die Beurteilung sind insbesondere die städtebaulichen Auswirkungen und ggf. Konflikte, die durch ein konkretes Bauvorhaben ausgelöst werden. Die Bezirke entscheiden im Rahmen Ihrer Planungshoheit eigenverantwortlich über die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Frage 9:

Würde ein landeseigenes Unternehmen 160 oder mehr Wohneinheiten ohne B-Plan errichten?

Antwort zu 9:

Die Frage der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens ist unabhängig von der Art der Vorhabenträgerschaft zu beantworten.

Frage 10:

Kann der Bauträger bei einem Bau ohne B-Plan auf die Erstellung spezifischer Gutachten, die bei einem B-Plan notwendig wären verzichten? Wenn ja auf welche Gutachten?

Antwort zu 10:

Das Baugesetzbuch sieht für die Aufstellung von Bebauungsplänen sowie für die Genehmigungsverfahren konkreter Bauvorhaben keine Vorlagepflicht für spezifische Gutachten vor. Das Erfordernis zur Erstellung und Vorlage von Gutachten entscheidet sich immer anhand des konkreten Bebauungsplans bzw. konkreten Bauvorhabens und dessen städtebauliche Auswirkungen.

Frage 11:

Wurden von dem Antragssteller Gutachten eingereicht? Wenn ja, welche?

Antwort zu 11:

Es wurden ein Baugrund- und umweltrelevantes Gutachten sowie eine Baugrund- und Gründungsgutachten eingereicht.

Frage 12:

Sind dem Senat Beschwerden der Anwohnerschaft zu den Planungen bekannt und werden diese berücksichtigt?

Antwort zu 12:

Dem Bezirksamt sind die Einwände der Anwohner/innen bekannt. Hierzu gab es zu den ersten Genehmigungsverfahren schon partizipative Bürgerveranstaltungen auf dem Grundstück.

Frage 13:

Werden die Anwohner zeitnah und rechtzeitig über die Ausstellung der Baugenehmigung informiert, um damit ggf. rechtliche Schritte einleiten zu können?

Antwort zu 13:

Eine aktive Nachbarschaftbeteiligung ist vom Bauherrn nicht beantragt worden. Jedoch ist das Bezirksamt bemüht, gemäß §25 Abs 3 Verwaltungsverfahrensgesetz auf den Bauherrn einzuwirken.

Berlin, den 29.11.21

In Vertretung

Wenke Christoph

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen