

17. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten **Katrin Lompscher (LINKE)**

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

Zerstörung der Kleingartenkolonie Oeynhausen: Maximale Baudichte trotz Baunutzungsplans ohne neuen Bebauungsplan mit Umwelt- und Sozialauflagen?

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

Frage 1: Welche rechtlichen Vorgaben hinsichtlich Dichte und Höhe bestehen für die Genehmigung einer Wohnbebauung auf dem Areal der Kleingartenkolonie Oeynhausen im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf?

Antwort zu 1: Das betroffene Areal der Kolonie Oeynhausen liegt in einem Gebiet, für das hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Amtsblatt [ABl.] 1961, S. 742) in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von 1958 (BO 58, Gesetz- und Verordnungsblätter [GVBl.] S. 1087) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung weiter gilt.

Danach handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe III/3 mit einem höchstzulässigen Nutzungsmaß von $GRZ^1 = 0,3 / GFZ^2 = 0,9 / Z^3 = 3$.

Durch den Text-Bebauungsplan IX-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1230 ff.) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fortgilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Frage 2: In welchem Maße und mit welcher Begründung sind Abweichungen vom Baunutzungsplan hinsichtlich Dichte und Höhe zulässig und genehmigungsfähig?

Antwort zu 2: Ob und inwieweit die Voraussetzungen für Abweichungen vom Baunutzungsplan vorliegen, ist im konkreten Antragsverfahren zu prüfen. Dabei sind die folgenden gesetzlichen Grundlagen zu beachten.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 Baugesetzbuch

Den Umfang der ausnahmsweise zulässigen Abweichungen von der festgesetzten baulichen Dichte und Höhe regeln § 7 Nr. 14 und § 9 Nr. 7 BO 58:

§ 7 Nr. 13 BO 58 Das Maß der Nutzung in den Baugebieten ergibt sich aus der im Baunutzungsplan angegebenen Baustufe. Innerhalb der Baustufe bestimmt es sich nach der bebaubaren Fläche des Baugrundstücks sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse.

§ 7 Nr. 14 BO 58 Abweichend von Nummer 13 Satz 2 kann eine bauliche Nutzung im Rahmen der Geschosflächenzahl (m^2 der Summe der Fläche aller Vollgeschosse geteilt durch die Fläche des Baugrundstücks) zugelassen werden.

§ 9 Nr. 7 BO 58 Eine größere Gebäudehöhe kann, insbesondere für Türme und Fabrikschornsteine, zugelassen werden, wenn Gründe der Flugsicherung, der Gesundheit oder sonstige Gründe des öffentlichen Wohles nicht entgegenstehen.

¹ Grundflächenzahl

² Geschossflächenzahl

³ Zahl der Vollgeschosse

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch

Für darüber hinausgehende Abweichungen sind Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch erforderlich. Danach kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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.

Frage 3: Hält der Senat ein Bauvorhaben mit vier-, sechs- und achtgeschossigen Gebäuden, wie es der Investor in einer Einwohnerversammlung kommuniziert hat, für genehmigungsfähig, und wenn ja, auf welcher planungsrechtlichen Grundlage?

Frage 4: Hält der Senat eine Tiefgarage mit 600 Stellplätzen für 900 Wohnungen für genehmigungsfähig, und wenn ja, auf welcher planungsrechtlichen Grundlage?

Antwort zu 3 und 4: Dem Senat liegt weder ein entsprechender Vorbescheidsantrag noch ein Bauantrag vor, auf deren Grundlage die planungsrechtliche Prüfung erfolgen könnte.

Frage 5: Wird der Senat das Bauvorhaben mit rund 900 Wohnungen nach § 7 AGBauGB – Dringendes Gesamtinteresse Berlins bei Bebauungsplänen – an sich ziehen, und wenn nein, warum nicht, obwohl durch den Investor ein verbindlicher Anteil geförderter Wohnungen und sozialer Infrastruktur für die Allgemeinheit zu erbringen wäre, was im dringenden Gesamtinteresse Berlins liegen würde?

Antwort zu 5: Der Senat verfolgt derzeit nicht die Absicht, das Bebauungsplanverfahren an sich zu ziehen, da Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung dringender Gesamtinteressen Berlins derzeit nicht vorliegen.

Frage 6: Ist für ein derart großes Bauvorhaben mit voraussichtlich eklatanten Abweichungen vom Baunutzungsplan ein neuer Bebauungsplan rechtlich erforderlich; wenn nein, wie begründen Senat und Bezirksamt dies und auf welche Rechtsauffassung stützen sie sich?

Antwort zu 6: Die Entscheidung, inwieweit das Bauvorhaben nach dem geltenden Planungsrecht mittels Befreiungen genehmigt werden kann oder ob es ein Planerfordernis auslöst, trifft der Bezirk eigenverantwortlich. Eine Fachaufsicht des Senats ist nicht gegeben.

Mit Beschluss vom 19.11.2015 hat die Bezirksverordnetenversammlung Charlottenburg-Wilmersdorf das Bezirksamt aufgefordert, mit dem Eigentümer der Kolonie Oeynhausen-Nord eine Lösung zu verhandeln, die eine Festsetzung der Hälfte der Koloniefäche als Dauerkleingarten erlaubt.

Am 19.01.2016 hat das Bezirksamt mit dem Eigentümer ein Eckpunktepapier abgeschlossen, das bei Festbeschreibung einer angestrebten baulichen Dichte die entschädigungsfreie Kleingartenfestsetzung auf zwei Baufeldern zum Gegenstand hat. Das Eckpunktepapier schließt nach Auskunft des Bezirks keinen Verfahrens- oder Genehmigungsweg aus.

Frage 7: Hat das Bezirksamt gegenüber dem Investor die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens mit vier-, sechs- und achtgeschossigen Gebäuden in Aussicht gestellt?

Antwort zu 7: Das Bezirksamt hat gegenüber dem Investor die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht in Aussicht gestellt. Die Genehmigungsfähigkeit wird im förmlichen Antragsverfahren geprüft.

Die auf einer Einwohnerversammlung präsentierten städtebaulichen Konzepte entstammen einem qualitätssichernden städtebaulichen Verfahren mit vier Architektenbüros und einer Landschaftsplanerin. Das Bezirksamt war in der Jury vertreten, Vertreter der Fraktionen der Bezirksverordnetenversammlung nahmen als Gäste an den Workshopterminen teil.

Frage 8: Welche Ausgleichsmaßnahmen sind bei der Bebauung der Kleingartenanlage, die im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen ist, in welchem Umfang und an welchem Ort vom Investor zu leisten?

Antwort zu 8: In Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 Baugesetzbuch sind nach § 18 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz die § 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (Eingriffs- und Ausgleichregelung) nicht anzuwenden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan hat darauf keinen Einfluss.

Sofern ein Bebauungsplan aufgestellt wird, wäre im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der durch die Planung verursachte Eingriff zu ermitteln und über Ausgleichsmaßnahmen zu entscheiden.

Frage 9: Warum findet das Modell der kooperativen Baulandentwicklung für das Areal keine oder nur anteilige Anwendung?

Antwort zu 9: Nach Auskunft des Bezirksamts hat sich der Investor im unter 6 genannten Eckpunktepapier verpflichtet, in analoger Anwendung des Modells der kooperativen Baulandentwicklung Kindertagesstättenplätze zu schaffen und Grundschulplätze zu finanzieren. Die Bemessung erfolgt nach dem Berliner Modell für den Anteil der baulichen Dichte, der die festgesetzten Dichtewerte übertrifft. Weiterhin wurde für den Dichtezuwachs ein Anteil von 25% preisgebunden Sozialraumwohnungen vereinbart.

Über das Berliner Modell hinausgehend wird eine Kindertagesstätte mit 80 Plätzen errichtet.

Frage 10: Welcher Art sind die sozialen Bindungen für die in der Presse genannten 67 sozial gebundenen Wohnungen und auf welcher Grundlage werden diese bestehen?

Antwort zu 10: Nach Auskunft des Bezirksamtes soll es sich um preisgebundene Sozialwohnungen entsprechend den geltenden Förderbestimmungen handeln.

Berlin, den 28. Juni 2016

In Vertretung

R. L ü s c h e r

.....

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

(Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Juli 2016)