Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 28 553
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Harald Gindra (LINKE)

vom 10. September 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 10. September 2021)

zum Thema:

Never Ending Story: Rechtliche Probleme mit Baunutzungsplan? (III – Bezirk Neukölln)

und **Antwort** vom 27. September 2021 (Eingang beim Abgeordntenhaus am 01. Okt. 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Gindra (Linke)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/28553
vom 10. September 2021
über : Never Ending Story: Rechtliche Probleme mit Baunutzungsplan?
(III – Bezirk Neukölln)

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 Neukölln von Berlin um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:
Bei wie vielen Bauprojekten in den letzten fünf Jahren bildete der Baunutzungsplan (BNPl) die Grundlage für die Beurteilung (bitte auflisten mit Angabe der Art des Gebäudes, des Bauvolumens und Gesamtfläche)?

Antwort zu 1:
Im Bezirk Neukölln als ehemaligem Westbezirk gilt ganz überwiegend der Baunutzungsplan als übergeleiteter Bebauungsplan. Demzufolge bildet dieser bei den allermeisten Bauvorhaben die Grundlage für die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben.

Eine Angabe über die Zahl der Vorhaben in den letzten fünf Jahren und erst Recht eine Auflistung in der angefragten Art ist mit vertretbarem Aufwand nicht möglich. Weder werden entsprechende Statistiken geführt, noch können die Angaben aus dem elektronischen Bau- und Genehmigungsverfahren eBG generiert werden.

Eine Abfrage nach „Abschlussdokumenten“ seit 01.01.2017 im eBG hat insgesamt 5.557 Treffer ergeben. Es ist davon auszugehen, dass die Fehlerquote bei dieser standardisierten Abfrage hoch ist, so dass die tatsächliche Menge höher geschätzt wird. Bei Abzug der Vorhaben, die nicht nach dem Baunutzungsplan beurteilt werden, kann von einer Vorhabenanzahl von mindestens 6.000 seit 01.01.2017 ausgegangen werden.

Frage 2:
Wie viele dieser Bauprojekte betraf Wohnungsneubau mit 200 oder mehr Wohneinheiten?

Antwort zu 2:
Siehe Antwort zu Frage 1.
Vorhaben mit mehr als 200 Wohneinheiten sind in der Regel in Neukölln nicht durch Nachverdichtung oder Baulückenschließung zu realisieren. Insofern ist der Regelfall, dass für Vorhaben in dieser Größenordnung ein Planerfordernis besteht, d. h. als Genehmigungsgrundlage Bebauungsplanverfahren zur Festsetzung gebracht werden müssen.

Die Zahl der nach Baunutzungsplan beurteilten Vorhaben mit über 200 Wohneinheiten dürfte daher sehr gering sein.

Frage 3:
Mit wie vielen Widerspruchsverfahren im Zusammenhang mit dem BNPl war die oberste Bauaufsicht in den letzten fünf Jahren befasst (bitte Liste mit Streitpunkten / Ergebnis, gegebenenfalls auch gerichtliche Beschlüsse)?

Antwort zu 3:
Im Rahmen der statistischen Erhebung und mit Hilfe der elektronischen Recherche wurde eine Gesamtanzahl aller Widerspruchsverfahren von 380 herausgefiltert. Dabei wurden alle Widerspruchsverfahren betrachtet, denn die elektronische Recherche erlaubt ein getrenntes Filtern nach Baunutzungsplan und Streitpunkten nicht. Deshalb ist es nicht möglich, eine genaue Auskunft über die gestellte Frage zu geben.

Jedoch lassen sich die einzelnen Widersprüche nach den Bezirken herausfiltern:

Reinickendorf	4
Friedrichshain-Kreuzberg	53
Charlottenburg-Wilmersdorf	38
Tempelhof-Schöneberg	21
Treptow-Köpenick	26
Steglitz-Zehlendorf	6
Lichtenberg	54
Neukölln	6
Pankow	79
Mitte	57
Marzahn-Hellersdorf	2
Weißensee	17
Spandau	17
	380

Frage 4:
Welche Maßstäbe legt der Bezirk bei der Befreiungspraxis an?

Antwort zu 4:
In Neukölln kommen seit Februar 2014 die „Städtebaulichen Leitlinien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand (Dachgeschossausbau, Lückenschließung, Aufstockung) im Rahmen des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)“ zur Anwendung.

Neubauvorhaben im Geltungsbereich des Baunutzungsplans führen in der Regel dazu, dass das zulässige Nutzungsmaß der Grundstücke überschritten wird. Sie können nur mit einer Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch planungsrechtlich genehmigt werden. Auf eine Befreiung besteht kein Rechtsanspruch. Sie kann nur dann erteilt werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Ziel und Leitgedanke des Bezirksamts Neukölln bei der Einführung der Leitlinien war es, die städtebaulichen Folgen der Nachverdichtung und ihre Auswirkungen hinsichtlich der öffentlichen Infrastrukturen zu steuern und den betroffenen Stadtraum, im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, an die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse heranzuführen.

Eine Befreiung im Rahmen des § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) kann in Aussicht gestellt werden, wenn die 16 Leitlinien eingehalten werden und auch sonst keine weiteren städtebaulichen Gründe entgegenstehen. Ein Anspruch auf die Erteilung einer Befreiung besteht weiterhin nicht. Die endgültige Entscheidung bleibt immer einer Einzelfallprüfung vorbehalten.
Die insgesamt 16 Leitlinien umfassen u. a. städtebauliche, nachbarschaftliche und Denkmalschutzbelange, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an Belichtung / Besonnung und Belüftung sowie den Schutz / die Sicherung von wohnungszugehörigen Freiflächen(-funktionen).

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung wurden Obergrenzen grundstückbezogener Geschossflächenzahlen (GFZ) festgelegt: Aus städtebaulichen Gründen soll durch die Vorhaben in allgemeinen Wohngebieten und gemischten Gebieten des Baunutzungsplans mit der Baustufe V/3 eine grundstücksbezogene GFZ von 3,75 und in den Gebieten der Baustufe IV/3 eine GFZ von 3,5 nicht überschritten werden (GFZ Berechnungsgrundlage siehe § 20 Baunutzungsverordnung [BauNVO]).

Darüber hinaus wurden grundstücksbezogene Ausgleichsmaßnahmen zur Umsetzung ökologischer und umweltbezogener Ziele der Stadtentwicklung festgelegt, indem bei Bauvorhaben je nach Überbauungsgrad Biotopflächenfaktoren (BFF) einzuhalten sind.
Die Leitlinien sind unter https://www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/planungsrechtliche-auskuenfte/artikel.275293.php abrufbar.

Bei Nachverdichtungen – Lückenschlüsse, kleine ungenutzte Grundstücke oder Bebauungen im Innenbereich eines Blocks – besteht regelmäßig Baurecht, das sich aus älteren Bebauungsplänen und in Westberlin häufig aus dem Baunutzungsplan ergibt. Das Berliner Modell kann daher nicht angewendet werden. Der Baunutzungsplan schreibt allerdings Nutzungsmaße vor, über welche die Bebauung z.B. einer Baulücke fast immer hinausgeht (z.B. die Geschossflächenzahl – GFZ). Das Baugesetzbuch sieht für solche Fälle die Möglichkeit einer Befreiung von diesen Festsetzungen vor (§ 31 Abs. 2 BauGB), wodurch Bauvorhaben trotzdem durchgeführt werden können. Entscheidungen darüber sind Ermessensentscheidungen.

An dieser Stelle setzt das Neuköllner Modell an. Bei Gründen des Allgemeinwohls gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB oder einer offensichtlich nicht beabsichtigten Härte im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 3 BauGB ist die Erteilung einer Befreiung regelmäßig zu bejahen. Besteht der Befreiungsgrund jedoch in der städtebaulichen Vertretbarkeit gemäß § 31 Abs. 2 Nr. 2

BauGB, sind alle für und gegen das Vorhaben sprechenden städtebaulichen Gründe umfassend zu berücksichtigen. Der Behörde erwächst daraus ein Ermessenspielraum, der hinreichend groß ist für die Berücksichtigung städtebaulicher Gesichtspunkte wie dem Angebot an Kindertagesstätten- oder Grundschulplätzen sowie von preisgünstigem Wohnraum.

Frage 5:
Gibt es vereinheitlichende Regeln zwischen den Bezirken, abgeleitet gegebenenfalls von Gerichtsentscheiden, für die Befreiungspraxis?

Antwort zu 5:
Nein.

Frage 6:
Wie viele Entscheidungen des Bezirks bzw. der Entscheidung der Widerspruchsbehörde im Zusammenhang mit dem BNPl wurden in den letzten fünf Jahren gerichtlich beklagt (bitte Liste mit Ergebnis)?

Antwort zu 6:
<u>Nutzungsmaß GFZ</u>

VG 19 K 65.15	Berufung vor OVG 2 B 10.17/ Urteil vom 15.09.20 zu Gunsten Kläger
VG 19 K 66.15	Berufung vor OVG 2 B 11.17/ Urteil vom 15.09.20 zu Gunsten Kläger
VG 19 K 99.15	Urteil zu Gunsten Kläger
VG 19 K 143.18	Urteil zu Gunsten Kläger
VG 19 K 162.20	außergerichtlicher Vergleich angestrebt
VG 19 K 63.21	außergerichtlicher Vergleich angestrebt

<u>Nutzungsmaße GRZ / BMZ</u>

VG 19 K 264.18	Verfahren nicht abgeschlossen
VG 19 K 392.20	Verfahren nicht abgeschlossen

<u>Nutzungsmaß GRZ</u>

VG 19 K 492.20	Verfahren nicht abgeschlossen

Frage 7:
Wertet das Bezirksamt gerichtliche Entscheidungen aus und welche Schlüsse zieht es daraus für die Beurteilungspraxis für Flächen, die dem BNPl unterliegen?

Antwort zu 7:
Ja.

Durch Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg wurde der Baunutzungsplan hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Gebiet „Schillerpromenade“ für funktionslos erklärt.

Der Bezirk prüft seitdem bei vorliegenden Anträgen, ob diese Entscheidungen auch Auswirkungen auf andere räumliche Bereiche haben können und ob die vom Gericht bei den Entscheidungen zu Grunde gelegten Voraussetzungen auch in diesen Bereichen voliegen könnten. Der Baunutzungsplan gilt jedoch außerhalb des von den Gerichtsentscheidungen betroffenen Bereichs weiter. Beurteilungen erfolgen weiterhin im jeweiligen Einzelfall.

Frage 8:
Wie viele Entscheidungen von Gerichten in den letzten fünf Jahren bezogen sich auf die „Funktionslosigkeit“ des BNPl?

Antwort zu 8:
Vier Entscheidungen

Frage 9:
Welche Folgen hatte die „Funktionslosigkeit“ des BNPl für danach vorher beurteilten Bauvorhaben?

Antwort zu 9:
Da die Entscheidungen des Oberverwaltungsgerichts sich auf das gesamte Gebiet „Schillerpromenade“ bezogen und für dieses den Baunutzungsplan hinsichtlich des Maßes der Nutzung, hier GFZ, für funktionslos erklärt haben, kommt in diesem Gebiet die Leitlinie zu den Obergrenzen grundstückbezogener Geschossflächenzahlen (GFZ) (siehe Antwort zu Frage 4) nicht mehr zur Anwendung.

Ansonsten siehe Antwort zu Frage 7.

Frage 10:
Welche Abstimmungen mit der Senatsverwaltung gab es um bei dem Ziel des Koalitionsvertrags, den Baunutzungsplan durch neue Bebauungspläne zu ersetzen, voranzukommen?

Antwort zu 10:
Es wurde eine AG Baunutzungsplan eingerichtet, in der diese Fragen zwischen den betroffenen Bezirken und der Senatsverwaltung besprochen werden.

Frage 11:
Welche anderen Schritte hält der Bezirk für sinnvoll, um die Rechtssicherheit von Entscheidungen nach BNPl zu erhöhen?

Antwort zu 11:
Keine.

Berlin, den 27.9.21

In Vertretung

Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen