Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 25 774
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Carsten Ubbelohde (AfD)

vom 01. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Dezember 2020)

zum Thema:

Hotel Rheinsberg am See – Umwandlungsgenehmigung für Sammelunterkunft?

und **Antwort** vom 15. Dezember 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Dez. 2020)

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
Integration, Arbeit und Soziales

Herrn Abgeordneten Carsten Ubbelohde (AfD)

über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/25774
vom 01. Dezember 2020
über
Hotel Rheinsberg am See – Umwandlungsgenehmigung für Sammelunterkunft?

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

1.: Trifft es zu, dass für das Hotel „Rheinsberg am See“ in Berlin-Reinickendorf, Finsterwalder Straße 64, das derzeit seinen Betrieb eingestellt hat, ein Antrag auf Vorbescheid zur Umnutzung des Hotels zu einer „Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose und Wohnungssuchende“ gestellt wurde? Wenn ja, wie wurde dieser Antrag von der bezirklichen Bauaufsichtsbehörde beschieden, mit welcher Begründung?

Zu 1.: Ja, es wurde ein Antrag auf Vorbescheid gem. § 75 Bauordnung Berlin (BauO Bln) für die „Umnutzung eines Hotels zu einer Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose und Wohnungssuchende“ bei der bezirklichen Bauaufsicht gestellt. Der Vorbescheid wurde negativ beschieden. Zusammengefasst ist ein Einfügen einer solchen Einrichtung nach § 34 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in ein allgemeines Wohngebiet nach Auffassung der bezirklichen Fachbehörde nicht gegeben. Die Antragstellerin hat gegen den Vorbescheid Widerspruch sowie einen vorläufigen Rechtsschutzantrag beim Verwaltungsgericht Berlin eingelegt. Das Verwaltungsgericht hat den Antrag auf Erlass der einstweiligen Anordnung zurückgewiesen und folgte den bezirklichen Bedenken mit der Begründung, dass der Umfang der Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungssuchende mit 250 Plätzen der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes widerspricht.

Dem Widerspruch wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen trotzdem abgeholfen. Aufgrund der Geschossfläche von mehr als 1.500 m² liegt die Zuständigkeit über die Entscheidung des Widerspruchs bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Es wird dort die rechtliche Auffassung vertreten, dass die beantragte Nutzung in einem allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig sei.

2. Trifft es weiterhin zu, dass in einem sich anschließenden Widerspruchsverfahren die Senatsverwaltung für Bauen und Wohnen dem Widerspruch abgeholfen hat, und mit welcher Begründung erfolgte dies?

Zu 2.: Anders als der Bezirk wird der Baunutzungsplan hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung im Bereich des Vorhabengrundstücks (Allgemeines Wohngebiet) nicht für funktionslos gehalten. Bei der geplanten Nutzungsänderung des Hotels in eine Gemeinschaftsunterkunft für Wohnungslose und Wohnungssuchende handele „es sich im bauplanungsrechtlichen Sinne um eine Anlage für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter, da ausweislich der Betriebsbeschreibung nicht das Wohnen im Vordergrund steht, sondern die kurzfristige Beseitigung von Obdachlosigkeit im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Ordnungsaufgabe. Gemäß § 7 Nr. 8 Satz 2 BauO 58 können Gebäude für soziale Zwecke im Wege der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Es handelt sich um eine im Plan selbst vorgesehene Zulassungsmöglichkeit, die im behördlichen Ermessen steht. Nach § 4 Abs. 2 BauNVO, der für die Auslegung heranzuziehen ist, wäre die geplante Nutzung als Anlage für soziale Zwecke allgemein zulässig, was dazu führt, dass der Ermessenspielraum zur Erteilung der erforderlichen Ausnahme im konkreten Fall stark eingeschränkt ist. Nähme man die vom Bezirk angenommene Funktionslosigkeit des Baugebietes an, wäre die Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauNVO sogar allgemein zulässig, so dass keine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich wäre. Im entsprechenden Bescheid wird wie folgt begründet:
Die Feststellung des Bezirksamtes, wonach das Grundstück gemäß dem Baunutzungsplan im Allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3 liegt, wird geteilt. Ebenfalls geteilt wird die Einschätzung zur Funktionslosigkeit der Baustufe, was vorliegend jedoch keine Relevanz für die Beurteilung des Vorhabens hat, da nur die Zulässigkeit der erfragten Nutzungsänderung zu beurteilen ist.
Nicht festgestellt werden kann hingegen die Funktionslosigkeit des Baunutzungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) kann eine bauplanerische Festsetzung funktionslos sein, wenn die Verhältnisse, auf die sie sich bezieht, in der tatsächlichen Entwicklung einen Zustand erreicht haben, der eine Verwirklichung der Festsetzung auf unabsehbare Zeit ausschließt und diese Tatsache so offensichtlich ist, dass ein in die Fortgeltung der Festsetzung gesetztes Vertrauen keinen Schutz verdient. Ob diese Voraussetzungen erfüllt sind, ist für jede Festsetzung gesondert zu prüfen. Dabei kommt es nicht auf die Verhältnisse auf einzelnen Grundstücken an. Entscheidend ist vielmehr, ob die jeweilige Festsetzung geeignet ist, zur städtebaulichen Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen wirksamen Beitrag zu leisten. Erst wenn die tatsächlichen Verhältnisse vom Planinhalt so massiv und so offenkundig abweichen, dass der Bebauungsplan insoweit eine städtebauliche Gestaltungsfunktion unmöglich zu erfüllen vermag, kann von einer Funktionslosigkeit die Rede sein (BVerwG, Urteil vom 28.04.2004 – 4 C 10/03, juris).
Selbst bei einer engen räumlichen Betrachtung entspricht das Grundstück und seine Umgebung offenkundig einem Allgemeinen Wohngebiet, da die für das Baugebiet charakteristischen Nutzungsarten in typischer Weise vorhanden sind. Es dominiert die Wohnnutzung, daneben sind Gebäude und Anlagen für soziale (u. A. Kitas am Senftenberger Ring), kulturelle (u. A. Schulen am Senftenberger Ring und in der Finsterwalder Straße), sportliche (Stadion Finsterwalder Straße und Sportanlagen) und kirchliche (benachbarte evangelische Kirche) Zwecke vorhanden. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung kann daher keine Abweichung der konkreten Verhältnisse vom Baunutzungsplan festgestellt werden, der Plan erfüllt insofern weiterhin seine städtebauliche Gestaltungs- und Steuerungswirkung. Gerade auch die Ausführungen des

Bezirks zur Eigenart des Gebietscharakters und der Anwendung von § 34 Abs. 2 i. V. m. § 4 BauNVO sprechen gerade gegen eine Funktionslosigkeit des im Baunutzungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes.
Bei der geplanten Unterkunft handelt es sich im bauplanungsrechtlichen Sinne um eine Anlage für soziale Zwecke mit wohnähnlichem Charakter, da ausweislich der Betriebsbeschreibung nicht das Wohnen im Vordergrund steht, sondern die kurzfristige Beseitigung von Obdachlosigkeit im Sinne einer öffentlich-rechtlichen Ordnungsaufgabe. Gemäß § 7 Nr. 8 Satz 2 BO 58 können Gebäude für soziale Zwecke im Wege der Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Es handelt sich um eine im Plan selbst vorgesehene Zulassungsmöglichkeit, die im behördlichen Ermessen steht.
Die Zulassung der Ausnahme darf nicht dazu führen, dass diese wesensbestimmend für das Baugebiet wird und so den Gebietscharakter verändert. Des Weiteren steht die Erteilung einer Ausnahme unter dem Vorbehalt der Regelung des § 7 Nr. 5 BO 58, wonach die Nutzung einer baulichen Anlage keine unzumutbaren Belästigungen oder Nachteile für die nähere Umgebung verursachen darf (VG Berlin, Urteil vom 18.02.2009, BeckRS 2009, 33040). Für die Anwendung von § 7 Nr. 8 Satz 2 BO 58 ist ferner zu berücksichtigen, dass bei der Auslegung des übergeleiteten Rechts im Interesse einer Harmonisierung mit dem neuen Recht die Regelungen der Baunutzungsverordnung heranzuziehen sind (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 30.03.2007, LKV 2007, 471).

Die geplante Unterkunft führt in städtebaulicher Hinsicht nicht dazu, dass der Gebietscharakter verändert wird. Das viergeschossige Gebäude in Randlage zur Großwohnsiedlung und die vorgesehenen rund 250 Betreuungsplätze entsprechen dem Charakter des Wohngebietes, ein Dominieren sozialer Anlagen durch Erteilung der Ausnahme ist nicht zu erkennen. Zwar hat die Anlage einen gewissen überörtlichen Charakter, da nicht nur Personen aus dem Bezirk Reinickendorf aufgenommen werden, dies spricht aber nicht gegen die Erteilung der Ausnahme. Die Grenze der Genehmigungsfähigkeit liegt auch in dieser Hinsicht dort, wo die Einrichtung und ihre städtebaulich relevanten Folgen den Gebietscharakter eines allgemeinen Wohngebiets sprengen (Feldmann, Berliner Planungsrecht, Rn 96), was im konkreten Fall nicht erkennbar ist. Im Übrigen entspricht die geplante Nutzung dem Gebietscharakter weit mehr als die vorhandene Hotelnutzung, die nicht zum Katalog der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten gehört.
Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot ist nicht ersichtlich. Negative Auswirkungen von der Obdachlosenunterkunft und ihrer Nutzung, die spürbar über das Maß dessen hinausgehen, womit eine Bewohnerin /ein Bewohner des Baugebietes aufgrund der zulässigen Nutzungsart üblicherweise rechnen muss, sind nicht zu erwarten.
Die sozialpolitischen Bedenken des Bezirks sind nachvollziehbar, können dem Vorhaben allerdings bauplanungsrechtlich nicht entgegengehalten werden, da diese kein Prüfkriterium für die Zulässigkeit von Vorhaben sind. Im Übrigen kommt § 1 Abs. 5 BauGB nur bei der Aufstellung von Bauleitplänen zur Anwendung.

3. Bestehen Planungen oder Vorüberlegungen des Senats oder des Bezirks dahingehend, das leerstehende Hotel zum Zwecke der Unterbringung von Obdachlosen und Wohnungssuchenden anzumieten, zu pachten oder durch Dritte, wie z.B. mit öffentlichen Mitteln finanzierte gemeinnützige Gesellschaften oder Einrichtungen anzumieten oder zu pachten?

Zu 3. Es gibt keine derartigen Planungen oder Vorüberlegungen.

4. Ist dort die Unterbringung von geduldeten, ausreisepflichtigen Migranten, Asylbewerbern oder anerkannten Asylberechtigten geplant? Wenn ja, in welchem Umfang?

Zu 4.: Eine Unterbringung von geduldeten, ausreisepflichtigen Migrantinnen und Migranten, Asylbewerberinnen und Asylbewerbern oder anerkannten Asylberechtigten ist derzeit nicht geplant.

Berlin, den 15. Dezember 2020

In Vertretung

Alexander F i s c h e r

Senatsverwaltung für
Integration, Arbeit und Soziales