

19. Wahlperiode

## **Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Julian Schwarze und Stefan Taschner (GRÜNE)**

vom 04. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. März 2022)

zum Thema:

**Investorenwunsch nach Abweichung vom Bebauungsplan „Coral World“ in Lichtenberg**

und **Antwort** vom 01. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 04. April 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (Grüne) und Herrn Abgeordneten Stefan  
Taschner (Grüne)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/11282

vom 04. März 2022

über Investorenwunsch nach Abweichung vom Bebauungsplan "Coral World" in  
Lichtenberg

---

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

Frage: 1

In welcher Form (Art und Maß der Nutzung, GFZ, GRZ, konkrete Höhen und Tiefen von Baukörpern) unterscheiden sich die aktuellen Planungen zu Bauvorhaben „Coral World“ auf der Lichtenberger Seite der Rummelsburger Bucht von den Planungen, die zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes XVII-4 vorlagen? (Abweichungen bitte mit konkreten Maßen darstellen.)

Antwort zu 1:

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Bebauungsplanes XVII-4 „Ostkreuz / An der Mole“ im April 2019 lag für das Vorhaben von Coral World nur ein erstes Grobkonzept vor, das auch als Anlage dem im Jahr 2016 geschlossenen Kaufvertrag beigelegt worden ist. In diesem Konzept wird das Vorhaben verbal auf einer Seite grob beschrieben. Ergänzt wird diese Beschreibung durch einen Lageplan zum geplanten Vorhaben.

Dieses Grobkonzept stellt zwar die groben Planungsabsichten dar, die auch weiterhin so bestehen. Es kann aber nicht, wie gewünscht, mit dem Bauantrag aus dem April 2021 im Detail verglichen werden.

Frage 2: Welche diesbezüglichen Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden wann beantragt?

Antwort zu 2:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Die folgenden Abweichungen von den Festsetzungen des B-Plans XVII-4 wurden beantragt und beschieden:

#### 1. Befreiung Bezugshöhe Gehweg

Da der Gehweg im Plangebiet unterschiedliche Höhen aufweist, wurde für das Plangebiet eine absolute Bezugshöhe festgesetzt.

Anstatt der im B-Plan XVII-4 festgesetzten maximale Gebäudehöhe von 28 m über Gehweg, wird die Bezugshöhe auf 35,5 m über NHN festgesetzt.

#### 2. Befreiung Gebäudehöhe

Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 28 m um 1,5 m auf 29,5 m.

Die zulässige Gebäudehöhe wird im Bereich der Brandwand zum Nachbargrundstück An der Mole 3, 5, 7 und 9, an der Straße An der Mole, am Stadtplatz Rummelsburger Seeblick und auf einer Länge von ca. 50 m an der Promenadenfassade überschritten.

#### 3. Befreiung Geschossfläche

Überschreiten der zulässigen Geschossfläche von 25.000 m<sup>2</sup> um 2.027 m<sup>2</sup> auf 27.027 m<sup>2</sup>.

#### 4. Befreiung von der textlichen Festsetzung 5.1 zur extensive Dachbegrünung

Entgegen der textlichen Festsetzung 5.1 beträgt der Anteil Technischer Einrichtungen, Belichtungsflächen und Terrassen mehr als 50 % der Dachflächen und extensiv begrünte Dächer sind nicht geplant.

#### 5. Ermessensentscheidung nach § 23 BauNVO Baulinie Hotelfassade, Balkonaustragung

§ 23 Abs. 2 BauNVO Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß vor die Baulinie

Die in horizontalen Wellen gegliederte Hotelfassade tritt an der Straße "An der Mole" und am Stadtplatz Rummelsburger Seeblick bis 0,60 m vor die Baulinie.

An der Ecke zum Stadtplatz werden in den oberen drei Geschossen auskragende Balkone ausgebildet, die bis zu 1,50 m vor die Baulinie treten.

#### 6. Ermessensentscheidung nach § 23 BauNVO Baulinie Hotelvordach

§ 23 Abs. 2 BauNVO Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baulinie

Im Bereich des Hotelzugangs tritt ein 45 m langes Vordach bis zu 1,50 m vor die Baulinie.

7. Ermessensentscheidung nach § 23 BauNVO Baulinie runde Ecke Nord-West  
§ 23 Abs. 2 BauNVO Zurücktreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß hinter die Baulinie

Die Gebäudeecke "An der Mole"/"Rummelsburger Seeblick" wird gerundet ausgeführt und tritt daher hinter die festgesetzte Baulinie zurück.

8. Ermessensentscheidung nach § 23 BauNVO Baulinie Museums-Entrée  
§ 23 Abs. 2 BauNVO Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baulinie

Das Museumsentrée tritt am Stadtplatz Rummelsburger Seeblick bis zu 1,50 m vor die festgesetzte Baulinie.

9. Ermessensentscheidung nach § 23 BauNVO Baulinie Lamellen vor Bürotrakt  
§ 23 Abs. 2 BauNVO Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baulinie

Vor dem Verwaltungsbereich des Museums treten feststehende senkrechte Lamellen am Stadtplatz Rummelsburger Seeblick bis 0,50 m über die Baulinie.

10. Befreiung Baulinie Rücksprung Ecke Nord-Ost Zurücktreten von Bauteilen hinter die festgesetzte

Baulinie bis zu 4,60 m

An der Gebäudeecke "Promenade"/"öffentlicher Park" kommt es aufgrund der Gebäudekubatur zu geschossweisen Zurückweichungen von der Baulinie.

Das Erdgeschoss tritt an der Ostseite des Gebäudes um 2,65 m hinter die Baugrenze/Grundstücksgrenze.

Im 3. OG ist eine weitere Terrassierung mit 4,60 m Abstand zur Grundstücksgrenze vorgesehen.

11. Ausnahme Zulassung Einzelhandelsbetrieben in Mischgebieten

Der im Wasserhaus geplante Museumsshop wird ausnahmsweise zugelassen.

12. Befreiung von der textlichen Festsetzung 5.3 Baumpflanzung

Ein gemäß textlicher Festsetzung 5.3 auf dem Grundstück zu pflanzender Baum soll abweichend auf dem Nachbargrundstück An der Mole 3, 5, 7, 9 gepflanzt werden.

Die in Beantwortung von Frage 1 mit den Nummern 1-3 und 6-8 und 10 bezeichneten Abweichungen vom B-Plan XVII-4 wurden mit Einreichung des Bauantrags am 31.05.2021 beantragt.

Die in Beantwortung von Frage 1 mit den Nummern 4, 5, und 9 bezeichneten Abweichungen vom B-Plan XVII-4 wurden mit Einreichung von Austauschunterlagen am 24.11.2021 beantragt.

Die in Beantwortung von Frage 1 mit den Nummern 11 und 12 bezeichneten Abweichungen vom B-Plan XVII-4 wurden am 08.12.2021 beantragt."

Frage 3:

Welche der unter 1. erfragten Abweichungen wurden wann genehmigt, bzw. für welche der Abweichungen sind warum und wann Genehmigungen zu erwarten?

Antwort zu 3:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Mit Datum vom 18.03.2022 wurde das Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen und der

Bauantrag genehmigt.

Alle beantragten Befreiungen, Ermessensentscheidungen nach BauNVO und die Ausnahme

wurden mit gleichem Datum beschieden, da sie Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung sind.“

Frage 4:

Welche der unter 1. erfragten Abweichungen wurden wann abgelehnt bzw. sollen abgelehnt werden und warum erfolgten die jeweiligen Ablehnungen bzw. sollen die Ablehnung erfolgen?

Antwort zu 4:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Es wurden keine beantragten Abweichungen vom B-Plan XVII-4 abgelehnt.“

Frage 5:

Welche Gründe hat der Investor benannt, welche die erforderlichen Abweichungen notwendig machen und es ihm nicht ermöglichen, die Planungen in der nun beantragen Form bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung vorzulegen?

Antwort zu 5:

Der Bezirk antwortet wie folgt:

„Die Abweichungen erfolgten aufgrund technischer und gestalterischer Erfordernisse. Das Bebauungsplan-Verfahren XVII-4 „Ostkreuz“ lief über 27 Jahre. 2014 erhielt der Fachbereich Stadtplanung erstmals Kenntnis von der Idee zur Errichtung eines „Wasserhauses“ am Rummelsburger See. Seitdem hat sich das Projekt mehrmals verändert. Der Bebauungsplan wurde im Laufe seines Verfahrens zu keinem Zeitpunkt auf ein bestimmtes Projekt hin angepasst. Grundlage bildeten stets städtebauliche Konzepte, die in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (seit 1992 immer mal wieder anders betitelt) und dem städtischen Entwicklungsträger „ERB“ und später der Wasserstadt GmbH erarbeitet wurden. Generell haben sich alle Projekte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-4 „Ostkreuz“ an den zukünftigen Festsetzungen orientiert.“

Frage 6:

Besteht ein rechtlicher Anspruch des Vorhabenträgers auf die Genehmigungen der Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und falls ja, wie wird die Genehmigungsfähigkeit begründet (bitte gesondert und konkret nach jeder beantragten Abweichung)?

Antwort zu 6:

Das Vorhaben von Coral World entspricht den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes XVII-4 „Ostkreuz / An der Mole“ für das MI 4. Die durch den Investor beantragten Befreiungen können daher im Rahmen eines pflichtgemäßen Ermessens durch das BWA des BA Lichtenberg genehmigt werden. Sie sind städtebaulich begründet und entsprechen zudem den städtebaulichen Zielsetzungen für das Teilgebiet.

Der Bezirk antwortet wie folgt: „Ein rechtlicher Anspruch des Vorhabenträgers auf die Bewilligung von Befreiungen gemäß § 31 BauGB besteht nicht.“

Frage 7:

Wenn beantragte Abweichungen von beschlossenen Bebauungsplänen abgelehnt werden, ist daraus allgemein ein Entschädigungsanspruch abzuleiten und inwiefern spielt dabei (auch hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit einer Abweichung) die zeitliche Nähe zur Beschlussfassung des jeweiligen Bebauungsplanes und der beantragten Abweichung eine Rolle?

Antwort zu 7:

Sofern beantragte Abweichungen vom Bebauungsplan auf Grundlage des bestehenden Baurechts vom BWA des Bezirkes Lichtenberg abgelehnt werden müssen, entsteht kein Entschädigungsanspruch. Die zeitliche Nähe zur Beschlussfassung des jeweiligen Bebauungsplanes spielt in diesem Zusammenhang ebenfalls keine Rolle.

Frage 8:

Wurden im Durchführungsvertrag zu dem hier relevanten Bebauungsplan Vereinbarungen getroffen, die einen Anspruch auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermitteln? Wenn ja, welche? Welche Vereinbarungen wurden im Durchführungsvertrag konkret getroffen (bitte ausführlich darstellen)?

Antwort zu 8:

Mit dem Investor Coral World Berlin wurde durch das Land Berlin im Jahr 2016 ein Kaufvertrag abgeschlossen. Dieser Kaufvertrag enthält keine Vereinbarungen, die einen Anspruch auf Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes vermitteln bzw. in Aussicht stellen. Stattdessen enthält der Vertrag entsprechend dem besonderen Städtebaurecht (§§ 165 BauGB) eine Bauverpflichtung, die der Investor zwingend erfüllen muss. Sofern diese Bauverpflichtung durch den Investor nicht erfüllt wird, besteht für das Land Berlin, die Möglichkeit vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Diese Bauverpflichtung - § 8 (1), KV - sieht vor, dass auf dem Grundstück ein Wasserhaus gebaut werden soll. Ergänzend können aber auch andere Dienstleistungs- und Gewerbeflächen vorgesehen werden, solange es sich um untergeordnete Nutzungen handelt.

Frage 9:

In welchem Umfang verstoßen die beantragten Planungen gegen vertragliche Vereinbarungen des Investors mit dem Bezirk (z.B. Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan, sonstige Vereinbarungen) und inwieweit berechtigt dies den Bezirk oder das Land Berlin von Verträgen zurückzutreten? Welche Rücktrittsklausel und Fristen wurden in Verträgen vereinbart?

Antwort zu 9:

Der eingereichte Bauantrag entspricht, wie schon ausgeführt, der Bauverpflichtung, die Coral World im Jahr 2016 im Kaufvertrag mit dem Land Berlin eingegangen ist. Das Vorhaben Wasserhaus entspricht zudem den städtebaulichen Zielen der Entwicklungsmaßnahme für das Teilgebiet „Ostkreuz / An der Mole“ und dem Bebauungsplan XVII-4

Ein Rücktritt vom Kaufvertrag ist daher für den Senat nicht möglich. Ein Rücktritt vom Kaufvertrag (siehe auch Antwort zu 8.) wäre nur möglich, sofern Coral World die eingegangene Bauverpflichtung nicht erfüllt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass das BWA des Bezirkes Lichtenberg am 21. März 2022 die Baugenehmigung zum Vorhaben erteilt hat.

Berlin, den 01.04.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen