

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katharina Günther-Wünsch (CDU)

vom 31. Mai 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Juni 2022)

zum Thema:

Bauvorhaben in der Neuenhagener Straße 16-19 in Berlin Mahlsdorf II

und **Antwort** vom 15. Juni 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. Juni 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen 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 / 12 047

vom 31. Mai 2022

über Bauvorhaben in der Neuenhagener Straße 16-19 in Berlin Mahlsdorf II

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

Vorbemerkungen der Verwaltung:

Die schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht allein aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt von Berlin 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 in der Neuenhagener Straße 16-19 in Berlin-Mahlsdorf eine Baugenehmigung erteilt?
Wenn ja, kann diese beigefügt werden?

Antwort zu 1:

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben Neuenhagener Straße 16, 17, 18 wurde am 17.05.2022 erteilt.

Die Baugenehmigung für das Bauvorhaben Neuenhagener Straße 19 wurde am 13.04.2022 erteilt. Akteneinsicht in der Behörde ist möglich.

Frage 2:

Welche Nutzung ist für das Grundstück und die zu errichtenden Gebäude geplant?

Antwort zu 2:

Es ist Wohnnutzung vorgesehen.

Frage 3:

Wie unterscheidet sich der genehmigte Antrag von den bisher abgelehnten?

Antwort zu 3:

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wurde gegenüber dem zunächst im Februar 2021 eingereichten Bauantrag eine Reduzierung bzw. Minimierung der Kubaturen der Baukörper planungsrechtlich gefordert, da dem Einfügungsgebot des § 34 Abs. 1 BauGB mit der Vorhabenplanung widersprochen wurde. Dafür mussten die Grundflächen reduziert werden und die Staffelgeschosse entfallen.

Frage 4:

Wie sind die Planungen für die Bebauung des Grundstückes? Unter Angabe von Maßen der Baukörper und geplanter Wohnräume.

Antwort zu 4:

Es sollen sieben zweigeschossige Wohnhäuser auf dem Baugrundstück errichtet werden: Ein Baukörper mit ca. 170 m² Grundfläche (4 WE), sechs Baukörper je ca. 190 m² Grundfläche (22 WE), Höhe 7 m.

Weitere detaillierte Angaben können aus datenschutzrechtlichen und urheberrechtlichen Gründen nicht gemacht werden.

Frage 5:

Wurde bei den Planungen der §34 BauGB zur Gestaltung und des Umfangs der Baukörper herangezogen?

Antwort zu 5:

Da in diesem Bereich ein Bebauungsplan keine Gültigkeit hat, muss sich ein Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB hinsichtlich Art, Maß, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die Eigenart der maßgeblichen Umgebung einfügen.

Frage 6:

Gibt es einen B-Plan für das Grundstück Neuenhagener Straße 16-19?

Antwort zu 6:

Nein.

Frage 7:

Wie sind die Planungen zu möglichen Parkflächen, GRZ und GFZ?

Frage 8:

Sind Tiefgaragenstellflächen geplant, wenn ja, müssen hierzu spezielle Auflagen erfüllt werden?

Antwort zu 7 und 8:

Forderungen für Stellplätze können aufgrund fehlender Stellplatzverordnung nicht erhoben werden. Es sind jedoch vom Bauherrn für sein Vorhaben 33 Stellplätze in einer Tiefgarage geplant. Die allgemeinen Anforderungen und die Anforderungen aus dem geprüften Brandschutznachweis sind zu erfüllen.

GRZ und GFZ sind bei Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch keine anzusetzenden Maßstäbe. Die Erfordernisse zum Einfügen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung dienen grundsätzlich der städtebaulichen Ordnung. Hier ist im Sinne des Einfügens nach § 34 Abs.1 BauGB von wesentlicher Bedeutung, dass durch das Vorhaben keine bodenrechtlichen Spannungen entstehen, durch die die Umgebung negativ in Bewegung gerät. Das Maß spiegelt sich im Wesentlichen in den Maßkriterien wie Grundfläche, Höhe, Geschosszahl und letztlich Kubatur in der flächenmäßigen Ausdehnung wider.

Da hier keine verbindliche Bauleitplanung besteht bzw. keine Planfestsetzungen vorgegeben sind, kommt es bei der Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht auf die Feinheiten der Berechnungsregeln der BauNVO, sondern mehr auf das (äußere) Einfügen und die absoluten Maße (insbesondere Grundfläche, Höhe) an. Entscheidend ist die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung.

Städtebauliche Spannungen sind regelmäßig nur dann zu erwarten, wenn das Vorhaben den vorhandenen Rahmen in unangemessener Weise bzw. hinsichtlich aller Maßfaktoren überschreitet.

Frage 9:

Welche Auflagen sind dem Bauherrn gemacht worden?

Antwort zu 9:

Es gibt zwei aufschiebende Bedingungen für den Baubeginn (Standortsicherheitsnachweis und Nachweis Energieeinsparung) und Auflagen zu den Feuerwehrflächen, dem Spielplatz und den Fahrradstellplätzen sowie aus der wasserbehördlichen Stellungnahme.

Frage 10:

Welche Gutachten mussten für die Genehmigung erstellt werden?

Antwort zu 10:

Dem Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsaufsicht und Denkmalschutz liegen der Schallschutznachweis und Brandschutznachweis vor.

Frage 11:

Wurde ein Verkehrsgutachten erstellt? Wenn ja, kann dieses beigelegt werden?

Antwort zu 11:

Es kann hier von einer ortsüblichen Erschließungssituation ausgegangen werden, insofern wurde kein Gutachten erstellt.

Frage 12:

Welche Auswirkungen hat das Bauvorhaben auf die soziale Infrastruktur?

Antwort zu 12:

Hinsichtlich des Umfangs des Bauvorhabens (26 WE) werden keine Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur erwartet.

Frage 13

Wie viele Bäume sind gefällt worden, warum und gibt es Ersatzpflanzungen?

Antwort zu 13:

Mit gesondertem Bescheid des Umwelt- und Naturschutzamtes wurde die Ausnahmegenehmigung zum Fällen von fünf Laubbäumen und einer Wald-Kiefer erteilt.

Frage 14:

Gab es eine Anwohnerbeteiligung?

Antwort zu 14:

Der Vorhabenträger wurde durch das Stadtentwicklungsamt im Sinne des § 25 Abs. 3 VwVfG mehrfach aufgefordert, sein Vorhaben der Nachbarschaft vorzustellen. Da hierfür jedoch keine Verpflichtung besteht, hat das Bezirksamt nur begrenzten Einfluss auf eine Umsetzung. Das Stadtentwicklungsamt wird jedoch erneut in diesem Sinn auf den Bauherrn einwirken.

Frage 15:

Sind Beschwerden und Einsprüche der Anwohner bekannt?

Antwort zu 15:

Es wurden Bedenken eines Nachbarn gegenüber der Dimension der damaligen Vorhabenplanung vorgetragen.

Frage 16:

Wurden die Bedenken der Anwohner in die Planungen aufgenommen?

Antwort zu 16:

Es wurden Bedenken eines Nachbarn gegenüber der Dimensionen der damaligen Vorhabenplanung vorgetragen.

Frage 17:

Wurden die Anwohner über die Ausstellung der Baugenehmigung informiert und ihnen dies schriftlich übermittelt?

Antwort zu 17:

Den Eigentümer/innen der angrenzenden Nachbargrundstücke wurde eine Information über die erteilte Baugenehmigung zum Bauvorhaben Neuenhagener Straße 16-18 zugestellt.

Frage 18:

Wann ist mit einem Baubeginn und einer Fertigstellung zu rechnen?

Antwort zu 18:

Hierzu liegen dem Bezirksamt keine Informationen vor.

Berlin, den 15. Juni 2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen