

# Abgeordnetenhaus **BERLIN**

Der Vorsitzende  
des Petitionsausschusses

Abgeordnetenhaus von Berlin, Petitionsausschuss, 10111 Berlin



Geschäftszeichen	Bearbeiter(in)	Zimmer	Telefon (030) 2325 -	Telefax (030) 2325 -	Datum
6990/18	Frau [REDACTED]	A 002	1 [REDACTED]	1 [REDACTED]	25.06.2021 / Ro

Sehr geehrte Frau Kirchhoff,

die Mitglieder des Petitionsausschusses des Abgeordnetenhauses von Berlin haben Ihre Eingabe vom 18. April 2021 beraten, mit der Sie sich über ein geplantes Bauvorhaben im Bezirk Tempelhof-Schöneberg beschwert haben.

Mit Ihrer Zuschrift hatten Sie berichtet, dass im Schöneberger Winterfeldt-Kiez auf einem Grundstück zwischen Pallas-, Gleditsch- und Elßholzstraße der Neubau einer Luxus-Wohnanlage geplant sei. Den entsprechenden Bauantrag, der erheblich von den Vorgaben des vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin erteilten Vorbescheides abweiche, habe das Bezirksamt als überdimensioniert abgelehnt. Über den Widerspruch des Bauherrn habe nunmehr die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zu entscheiden. Mit Ihrer Eingabe haben Sie gefordert, dass die Senatsverwaltung dem Widerspruch nicht stattgeben solle, weil durch das Bauvorhaben in der beantragten Form viele negative Auswirkungen – insbesondere eine Verdrängungswirkung – auf den umgebenden Kiez zu befürchten seien.

Zu Ihrem Vorbringen haben wir bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ermittelt. Zur städtebaulichen und planungsrechtlichen Situation im betreffenden Bereich haben wir Folgendes erfahren:

Das in Rede stehende Grundstück ist derzeit mit einem vier- bis sechsgeschossigen, riegel-förmigen Bürogebäude bebaut, das bereits seit längerer Zeit ungenutzt ist. Südlich grenzen zwei Grundstücke mit fünf- bis sechsgeschossigen Wohngebäuden an (Gleditschstr. 33 und Elßholzstr. 4).

Das Grundstück, das im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Barbarossaplatz / Bayerischer Platz liegt, ist Teil eines innerstädtischen Wohnquartiers, das vor allem durch eine mehrgeschossige hochverdichtete Blockbebauung der Gründerzeit geprägt ist. Daneben gibt

Niederkirchnerstraße 5, 10117 Berlin-Mitte  
(ehemaliger Preußischer Landtag)

Interne Telefonnummer: 99407 -

U-Bahnhof Potsdamer Platz Kochstraße	S-Bahnhof Anhalter Bhf. Potsdamer Platz	DB-Bahnhof Potsdamer Platz	Bus M 29, M 41, M 48, M 85, 200	Internet: <a href="http://www.parlament-berlin.de">http://www.parlament-berlin.de</a> E-Mail: <a href="mailto:petmail@parlament-berlin.de">petmail@parlament-berlin.de</a>
--	---	-------------------------------	---------------------------------------	---

es weniger dicht bebaute Wohngrundstücke, die durch Gebäude der Nachkriegszeit gekennzeichnet sind. Nördlich der Pallasstraße erstreckt sich der Winterfeldtplatz mit der Sankt-Matthias-Kirche sowie das Gelände einer Grundschule. Östlich der Elßholzstraße befindet sich ebenfalls ein Schulgrundstück, dahinter erstreckt sich der Heinrich-von-Kleist-Park.

Für das Gebiet, in dem das Grundstück liegt, gilt hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsplan (BNP) vom 28. Dezember 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung von Berlin von 1958 (BO 58) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung prinzipiell weiter.

Der BNP weist für das Grundstück ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe V/3 aus. Daraus ergibt sich ein zulässiges Nutzungsmaß von  $GRZ = 0,3$  /  $GFZ = 1,5$  /  $Z = 5$ . Es gilt die geschlossene Bauweise. Die Bebauungstiefe beträgt 13 m, gerechnet von den straßenseitigen Baufluchtlinien an. Im vorliegenden Fall sind die Baufluchtlinien hinsichtlich Lage und Verlauf jeweils identisch mit den Straßenfluchtlinien.

In Bezug auf das zulässige Nutzungsmaß hat die Senatsverwaltung angemerkt, dass hier eine Prüfung angezeigt sei, ob ggf. eine Funktionslosigkeit vorliege. Anlass hierfür seien bauliche Maßnahmen auf zahlreichen Grundstücken innerhalb des allgemeinen Wohngebiets, die nach Inkrafttreten des übergeleiteten Rechts vollzogen worden seien. Die überwiegende Zahl der nach 1960 genehmigten Bauvorhaben weise offensichtlich Nutzungsmaße auf, die deutlich über dem oben genannten zulässigen Nutzungsmaß lägen. Ins Gewicht fielen hierbei Neubebauungen, wesentliche bauliche Erweiterungen, Dachausbauten und Aufstockungen.

Zum Verwaltungsverfahren hat die Senatsverwaltung Ihre Angaben bestätigt, wonach das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin der Vorhabenträgerin, der Diamona & Harnisch Berlin Development GmbH, mit Datum vom 13. Dezember 2019 einen positiven Vorbescheid für eine blockrandschließende Wohnbebauung mit Gewerbeeinheit im Erdgeschoss erteilt hat (Vorbescheid Nr. 2019 / 3008). In dem Vorbescheid werden Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,30 um 0,14 auf 0,44, der zulässigen GFZ von 1,50 um 1,37 auf 2,87 sowie der zulässigen Vollgeschossanzahl von fünf um zwei auf sieben in Aussicht gestellt.

Die dem Vorbescheid zugrundeliegende Planung mit einer Geschossfläche von ca. 17.000 m<sup>2</sup> sieht an der Pallas- und Elßholzstraße die Errichtung von sieben Geschossen, an der Gleditschstraße von sechs Geschossen vor. Entgegen Ihren Ausführungen lässt somit aus Sicht der Senatsverwaltung bereits der Vorbescheid eine teilweise siebengeschossige Bebauung zu, wobei das oberste Geschoss jeweils zurückgestaffelt ist.

Gemäß dem Lageplan zum Vorbescheidsantrag orientiert sich die Bebauung in der Pallas- und Elßholzstraße an den gültigen Baufluchtlinien. Hier ist eine Bebauungs- bzw. Gebäude-tiefe von 13,5 m vorgesehen. Für die geplante Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe von 13 m um 0,5 m auf 13,5 m stellt der Vorbescheid eine Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB in Aussicht.

An der Gleditschstraße tritt die geplante Bebauung deutlich hinter die maßgebliche Baufluchtlinie zurück, in dem sie die tatsächliche Bauflucht des südlich angrenzenden Gebäudes Gleditschstr. 33 aufnimmt. Aufgrund dieses Rücksprungs überschreitet der geplante Bauabschnitt

an der Gleditschstraße (Gebäudetiefe ca. 11 m) die zulässige Bebauungstiefe um 7,4 m. Auch für diese Überschreitung hat das Bezirksamt eine Ausnahme in Aussicht gestellt.

Wie die Senatsverwaltung weiterhin bestätigte, hat die Vorhabenträgerin am 29. Mai 2020 beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg einen Bauantrag für den Neubau einer mehrgeschossigen Wohnanlage mit 225 Wohnungen und acht Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss gestellt und darin auch Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die geplanten Überschreitungen der zulässigen GRZ von 0,30 um 0,25 auf 0,55, der zulässigen GFZ von 1,50 um 2,25 auf 3,75 sowie der zulässigen Vollgeschossanzahl von fünf um zwei auf sieben beantragt.

Im Unterschied zum Vorbescheid nimmt die geplante Bebauung an der Gleditschstraße die straßenseitige Bauflucht des Gebäudes Gleditschstr. 33 nicht auf, sondern orientiert sich vollumfänglich an der mit der Straßenfluchtlinie zusammenfallenden Baufluchtlinie. Die geplante Bebauungstiefe beträgt 13,5 m. Zudem sind ausschließlich sieben Geschosse vorgesehen, wobei auch hier das oberste Geschoss jeweils zurückgestaffelt ist.

Ein weiterer Unterschied zum Vorbescheid ist die Planung von zwei Seitenflügeln, die an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der vorhandenen Brandgiebel der Nachbargebäude errichtet werden sollen. Die Bebauungstiefe dieser Seitenflügel reicht jeweils bis zu den rückwärtigen Baufluchten der Nachbargebäude. Ferner sind im Blockinnenbereich zwei gegenüberliegende ca. 14 m breite Mittelflügel geplant, die jeweils rund 11 m in den Gartenbereich hineinragen.

Das Bezirksamt hat den Bauantrag am 10. September 2020 versagt. Die beantragten Abweichungen vom geltenden Planungsrecht könnten nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung insbesondere aufgrund des beantragten Maßes der baulichen Nutzung berührt seien und das Vorhaben städtebaulich nicht vertretbar sei.

Nachdem die Vorhabenträgerin Widerspruch eingelegt hat, gingen die Widerspruchsakten am 30. Oktober 2020 bei der Obersten Bauaufsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ein. Später hat die Vorhabenträgerin die Oberste Bauaufsicht gebeten, das Widerspruchsverfahren wegen der öffentlichen Kritik und der Eingaben der Anwohnerschaft vorerst ruhend zu stellen, um mit dem Bezirksamt über Änderungen des Bauvorhabens zu verhandeln. Die Oberste Bauaufsicht ist der Bitte gefolgt.

Hinsichtlich der von Ihnen vorgebrachten Forderungen hat die Senatsverwaltung in einer Stellungnahme zu Ihrer Eingabe Folgendes mitgeteilt:

*„Auch wenn die Bearbeitung des Widerspruchs derzeit ruht, ist in Bezug auf die Forderung, es sei eine Wohnbebauung zu planen, die weniger dicht sei und sich städtebaulich verträglich in die Umgebung einfüge, anzumerken, dass das dem Bauantrag vom 29. Mai 2020 zugrundeliegende Vorhaben hinsichtlich Kubatur, Höhe und Dichte grundsätzlich der ortsüblichen Bebauung der Umgebung entspricht. Im Übrigen geht auch aus der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung des Bezirksamtes vom 9. März 2021 hervor, dass sich die geplante Traufhöhe des Vorhabens an der Traufhöhe in der Elßholz- und Pallasstraße orientiert.*

*Ferner orientiert sich das Vorhaben an den geltenden Baufluchtlinien. Der Rücksprung von der Baufluchtlinie der Gebäude auf den benachbarten Grundstücken Gleditschstr. 33, 35 sowie 49 bis 69 resultiert aus einer längst aufgegebenen Planung, die Gleditschstraße nach dem*

*Leitbild der autogerechten Stadt auszubauen. Zwar entsteht durch die rechtmäßige Bebauung entlang der Baufluchtlinie eine Brandwand zum Vorgartenbereich des Nachbargrundstücks Gleditschstr. 33. Eine Verletzung des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots ist jedoch nicht ersichtlich. Da das Vorhaben entlang den nördlichen Grenzen der Grundstücke Gleditschstr. 33 und Elßholzstr. 4 geplant ist, ist eine nennenswerte Verschattung dieser Grundstücke naturgemäß ausgeschlossen. Insofern sind jedenfalls keine wesentlichen oder gar unzumutbaren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung anzunehmen.*

*„Unzumutbare“ Verhältnisse liegen gemäß Rechtsprechung nur in extremen Fällen vor. Einen solchen Extremfall stellt das Vorhaben jedoch nicht dar. Auch kann von einer erdrückenden Wirkung nicht die Rede sein. Im Übrigen ist eine vergleichbare städtebauliche Situation bereits zwischen den Gebäuden Gleditschstr. 47 und 49 gegeben. Ähnliche Verhältnisse sind weiterhin zwischen den Gebäuden Gleditschstr. 35 und 37 sowie 69 und 71 vorhanden; dort wird jedoch die Belichtung aus südlicher Richtung eingeschränkt.*

*Inwieweit die Vorhabenträgerin dennoch bereit sein wird, den vorliegenden Bauentwurf so zu ändern, dass keine Brandwandsituation im Vorgartenbereich des Nachbargrundstücks Gleditschstr. 33 entsteht, wird das weitere Verfahren zeigen.*

*Die Forderung, Wohnungen seien in unterschiedlichen Preissegmenten zu planen und nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit einem Anteil von mindestens 30 Prozent mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungsbau zu entwickeln, ist grundsätzlich begrüßenswert. Das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung findet nach den aktuellen Maßgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen jedoch nur bei Aufstellung von Bebauungsplänen Anwendung. Das Bezirksamt hat bisher kein entsprechendes Bebauungsplanverfahren eingeleitet; mithin gibt es zurzeit keine Grundlage für die Anwendung des Berliner Modells. Entsprechendes gilt für die Forderung, die Vorhabenträgerin sei angemessen an der notwendigen Ergänzung der sozialen Infrastruktur zu beteiligen. Erst recht nicht kann Berlin von der Vorhabenträgerin verlangen, dass sie auf ihrem Grundstück eine Einrichtung für die soziale Infrastruktur vorhält. Berlin kann im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten lediglich darauf hinwirken.*

*Abschließend ist darauf hinzuweisen, dass eine Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) grundsätzlich den Erhalt preiswerten Wohnraums bezweckt. Da das Grundstück mit einem leerstehenden Bürogebäude bebaut ist, kann die Erhaltungsverordnung zum Milieuschutz schlechterdings keine Anwendung finden.“*

Die obenstehenden Hinweise der Senatsverwaltung zur Sach- und Rechtslage haben wir zur Kenntnis genommen. Da nach alledem die Entscheidung im Widerspruchsverfahren derzeit noch aussteht, haben wir beschlossen, die weitere Entwicklung noch zu begleiten und zunächst beim Bezirksamt zum Stand der Verhandlungen mit der Vorhabenträgerin hinsichtlich möglicher Änderungen im Baugenehmigungsverfahren anzufragen. Wir werden uns wieder mit Ihnen in Verbindung setzen, sobald uns hierzu neue Erkenntnisse vorliegen. Bis dahin bitten wir um Ihre Geduld.

Mit freundlichen Grüßen

Kristian Ronneburg

