

Herrn Bezirksverordneten
Mike Szidat

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage KA-0138/VIII

über

Neubauvorhaben Neumannstr./Thulestr./Talstr.

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

„Im Schlussbericht des BWK Pankow wird der Standort Thulestr. 54/64 mit einem Wohnungsbaupotenzial von 234 WE aufgeführt. Nunmehr ist die Neuerrichtung von 360 WE (mit ca. 150 Tiefgaragenstellplätzen) in sechs, anstatt der ursprünglich geplanten vier Wohnblöcke geplant (Bauherr München Grund, Ausführung Zanderroth Architekten), die bauvorbereitenden Abrissarbeiten laufen derzeit.“

Vorbemerkung:

Am 23.09.2016 wurde eine Baugenehmigung (Aktenzeichen Nr. 2015/4168) für die Errichtung von 6 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage erteilt. In jedem Mehrfamilienhaus werden 61 WE errichtet, insgesamt also 366 WE. Die Tiefgarage ist als Großgarage mit 210 Stellplätzen geplant und in 4 Rauchabschnitte unterteilt.

1. „Wurde im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung geprüft, ob sich die beabsichtigten sechs Gebäude auf derselben Grundfläche gemäß § 34 BauGB in die vorhandene Bebauung einfügen und wenn ja, mit welchem Ergebnis (bitte detaillierte Abwägungsergebnisse)“.

Das Vorhaben unterfällt § 29 des Baugesetzbuches (BauGB). Ein gültiger Bebauungsplan oder Mindestfestsetzungen im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB liegen nicht vor, ein Bebauungsplanverfahren ist auch nicht anhängig. Das Grundstück liegt im Bebauungszusammenhang in einem Ortsteil und ist dem Innenbereich zuzuordnen.

Rechtsgrundlage für die Beurteilung ist daher § 34 BauGB. Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Art und dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die geplante Wohnnutzung fügt sich in die nähere Umgebung ein. Das Maß der baulichen Nutzung wird vornehmlich durch das Volumen der geplanten Baukörper bestimmt, also die Grundflächen in Verbindung mit den zugehörigen Höhen der geplanten Baukörper. Baukörper mit großen Grundflächen und Baukörperhöhe sind im Vorhabenblock prägend. Die Grundflächen der sechs beantragten Baukörper sind in Relation zur Grundstücksgröße und entsprechend der örtlichen Verhältnisse von Grundstück und Überbauung aus der maßgeblich näheren Umgebung noch ableitbar. Dasselbe trifft auf die Höhenentwicklung zu, die auf Höhen der Wohngebäude im Baublock und den angrenzenden Straßen zurückgreift. Die offene Bauweise wird aufgenommen. Das Vorhaben befindet sich auf Grundstücksflächen, die vom Grundsatz her überbaubar sind. Die Erschließung im Sinne einer Anbindung an das öffentliche Straßennetz ist gesichert. Gesunde Wohnverhältnisse, laut Rechtsprechung insbesondere auf den Immissionsschutz sowie ein ausreichendes Maß an Licht, Luft und Sonne bezogen, bleiben gewahrt. Das großräumig angelegte Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

2. „bestehen aufgrund der massiveren Bebauung bzgl. Der Grenzbebauung, Einhaltung von Abstandsflächen etc. Streitfragen/Unklarheiten, wenn ja welche?“

Den genehmigten Unterlagen liegt ein Lageplan eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs bei. Dieser weist für jedes geplante Gebäude die nach § 6 BauO Bln (alte Fassung) erforderlichen Abstandsflächen aus. Diese Abstandsflächen befinden sich auf dem Baugrundstück beziehungsweise gemäß § 6 Abs. 2 BauO Bln (alte Fassung) zu einem geringen Teil auf den dem Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Verstöße gegen das Abstandsflächenrecht liegen laut dieser Planunterlage nicht vor.

3. „Liegt eine Bauvoranfrage / ein Bauantrag für die Errichtung eines Kompaktbaus mit 155 Mikro-Appartements auf dem Gelände des ehemaligen KITA-Spielplatzes (Flurstück 123, Thulestr./neumannstr.) vor? Liegt auf diesem Bereich ein B-Plan?“

Zum Flurstück 123, Thulestraße 48, wurde am 22.01.2014 ein Vorbescheid (Aktenzeichen Nr. 2013/5469) für die Errichtung eines Wohngebäudes mit Kindertagesstätte im Erdgeschoss erteilt. Zu den beabsichtigten Wohnungsgrößen wurden im Vorbescheidsantrag keine Angaben gemacht. Die Gültigkeit dieses Vorbescheides wurde mit Bescheid Nr. 2017/205 vom 06.02.2017 nochmals bis zum 11.04.2018 verlängert. Ein Bauantrag zu diesem Vorhaben liegt der Bauaufsichtsbehörde noch nicht vor.

Ein gültiger Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 1 BauGB liegt nicht vor, ein Bebauungsplanverfahren ist auch nicht anhängig.

4. „Wurde die erhöhte Anzahl der WE bei der Erstellung des SIKO, insbesondere bei der Erfassung des gegenwärtigen Defizits sowie des erhöhten Bedarfs im Rahmen der wachsenden Stadt, bereits mit berücksichtigt?“

Das Konzept für die soziale und grüne Infrastruktur für den Bezirk Pankow (Bezirksamtsbeschluss vom 21. Juni 2016, BA-Nr. VII-1629, BVV- Kenntnisnahme Drucksache Nr. VII 1189 vom 13. Juli 2016) wurde im November 2014 beauftragt. Es wurde parallel und unter Berücksichtigung des kurzen Zeitraums danach das beauftragte Wohnbaukonzept für den Bezirk Pankow entwickelt. Es geht von den erhöhten Zahlen des Wohnbaukonzepts aus. Die genaue Zahl von Wohnungen laut Bauantrag war bei Erstellung des Infrastrukturkonzeptes noch nicht bekannt. Das Vorhaben an sich wurde jedoch berücksichtigt.

Die Anpassung des Infrastrukturkonzepts an die Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn), dessen Erarbeitung zurzeit beauftragt ist, geht nicht von diesen Zahlen aus. Nach den Vorgaben von SenStadtWohn ist allein von der Bevölkerungsprognose auszugehen.

Vollrad Kuhn