

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin

über

den Bezirksbürgermeister

Kleine Anfrage 0775/VIII

über

Tiefgaragen in Französisch-Buchholz

„Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

1. Wie viele Mehrfamilienhäuser im Ortsteil Französisch-Buchholz haben auf Grundlage einer Baugenehmigung gemäß § 34 BauGB eine Tiefgarage mit PKW-Stellplätzen?“

Die der Bau- und Wohnungsaufsicht im Bezirksamt Pankow von Berlin zur Verfügung stehende Datenbank (eBG), stellt leider keine vollumfängliche statistische Suchfunktion im Sinne der Fragestellung bereit. Es konnte daher in dieser Datenbank nur mittels einfacher Textsuche recherchiert werden. Da zudem innerhalb der Fragestellung kein Betrachtungszeitraum angegeben ist, wurde diese einfache Textsuche für die zurückliegenden 10 Jahre durchgeführt, insbesondere um den zeitlichen Aufwand überschaubar zu halten.

Der einfachen Textsuche in der Datenbank (eBG) nach, wurden in den letzten 10 Jahren in Französisch-Buchholz die Baugenehmigungen für fünf Mehrfamilienhäuser, die Tiefgaragen mit Pkw-Stellplätzen aufweisen, erteilt.

2. „Wie viele Stellplätze wurden dabei in diesen Tiefgaragen geschaffen? Wie viele Wohnungen wurden in den dazugehörigen Wohngebäuden geschaffen?“

In der Summe beinhalten die fünf recherchierten Vorhaben gemäß Antwort auf Frage 1 insgesamt 112 Pkw-Stellplätze. Die dazugehörigen Wohngebäude weisen insgesamt 143 Wohneinheiten auf.

3. „Wie viele Stellplätze pro Wohneinheit ergeben sich daraus im Durchschnitt?“

Gemäß der Beantwortung der Fragen 1 und 2 lässt sich für die betreffenden fünf Vorhaben damit ein rechnerischer Durchschnitt von 0,78 Stellplätzen je Wohneinheit, also etwas weniger als ein Stellplatz je Wohneinheit, ermitteln.

4. „Die Bauordnung von Berlin sieht keine Stellplatzpflicht bei der Errichtung neuer Wohnungen vor? Welche Intention verfolgt die Landesgesetzgebung nach Auffassung des Bezirksamtes damit?“

Zum ersten Teil der Frage:

Korrekt ist, dass die Bauordnung von Berlin keine Stellplatzpflicht bei der Errichtung von Wohnungen vorsieht. Bei der Errichtung von Gebäuden mit reiner Wohnnutzung sind gemäß § 49 Bauordnung für Berlin (Stellplätze, Abstellplätze für Fahrräder) nur Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in ausreichender Anzahl herzustellen. Weil Wohngebäude generell nicht zu den öffentlich zugänglichen Gebäuden gehören, werden für diese Bauvorhaben bauordnungsrechtlich keine Stellplätze (Pkw) für schwer Gehbehinderte und Behinderte im Rollstuhl gefordert.

Zum zweiten Teil der Frage:

Die Intention der Landesgesetzgebung ist dem Stadtentwicklungsamt nicht bekannt. Das zuständige Bezirksamtsmitglied vertritt die Auffassung, dass die zurzeit gültige Bauordnung die erforderliche Mobilitätswende hier durch Wegfall der Stellplatzpflicht unterstützt

5. „Teilt das Bezirksamt diese Auffassung der Landesgesetzgebung? Wenn ja, wie wird das umgesetzt? Wenn nein, warum nicht?“

Bei der Anwendung von Gesetzen geht es nicht darum, ob die Auffassung geteilt wird, Gesetze sind umzusetzen.

6. „Inwieweit müssen die Größe und Form von Tiefgaragen der Art und dem Maß der näheren Umgebung entsprechen, damit diese gemäß § 34 BauGB zulässig sind?“

Hinsichtlich der Art der Nutzung sind Tiefgaragen (wie auch oberirdische Stellplätze und Garagen) in Gemengelagen sowie in allen Baugebieten gemäß BauNVO zulässig. In reinen und allgemeinen Wohngebieten ist die Zulässigkeit für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf begrenzt. Wenn ihre Nutzung jedoch zu unzumutbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft führt, können derartige Anlagen im Einzelfall unzulässig sein. Dies ist innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist für die genehmigungsrechtliche Prüfung der aus der Umgebung gesetzte Rahmen bezüglich der Gebäudehöhe, der Geschosshöhe, der Geschossfläche und der Grundfläche zu bestimmen. Diese Maßkriterien sind laut höchstrichterlicher Rechtsprechung vorrangig zugrunde zu legen, wenn beurteilt werden soll, wie sich die von außen wahrnehmbare Erscheinung des Bauvorhabens im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung darstellt und ob es sich demzufolge gemäß § 34 Abs. 1 BauGB einfügt. Unterhalb der Geländeoberkante geplante Baulichkeiten (wie Tiefgaragen) sind von außen nicht wahrnehmbar und haben somit keinen Einfluss auf das (zulässige) Maß der baulichen Nutzung.

7. „Ist es dem Bezirksamt möglich, die Genehmigung einer Tiefgarage auf den gemäß der Beantwortung der Frage 3 festgestellten Durchschnitt zu beschränken? Wenn ja, auf welcher Rechtsgrundlage? Wenn nein, welche Rechtsgrundlage spricht dagegen?“

Sofern die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit einer Tiefgarage gegeben ist, besteht ein Anspruch auf Genehmigung. Eine entsprechende Regulierung ist nur innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens möglich.

8. „Wie wirkt das Bezirksamt bei seinen allgemeinen Entscheidungen und bei Genehmigungen gemäß § 34 BauGB im Speziellen daraufhin, dass der Modalsplit zugunsten des Umweltverbundes verbessert wird?“

Das Bezirksamt kann nur begrenzt – mit den Instrumenten der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung – auf die Verbesserung des Modalsplit zugunsten des Umweltverbundes Einfluss nehmen. So findet bspw. die Verbesserung der Radverkehrsinfrastruktur in diesen Planungen Berücksichtigung.

Das öffentliche Baurecht eröffnet jedoch keine Möglichkeit, bei Genehmigungen diesbezüglich regulierend einzugreifen.

9. „Wie setzt das Bezirksamt die Ziele der Drucksache VIII-0916 "Pankow erklärt den Klimanotstand" bei Entscheidungen im Allgemeinen und bei Genehmigungen gemäß § 34 BauGB im Speziellen um?“

Eine Umsetzung der Ziele der Drucksache ist nur mit den Instrumenten der Bauleitplanung möglich und findet innerhalb des Planverfahrens Berücksichtigung.

Genehmigungen im unbeplanten Innenbereich sind an die Voraussetzungen des § 34 BauGB gebunden. In den Bauberatungen können entsprechende Hinweise gegeben werden; eine Berücksichtigung bzw. Umsetzung liegt jedoch im Ermessen der Bauherrschaft.

10. „Welche Maßnahmen zur Reduzierung des (baulichen) Umfangs von Stellplätzen in Tiefgaragen wird das Bezirksamt ergreifen?“

Maßnahmen zur Reduzierung des (baulichen) Umfangs von Stellplätzen in Tiefgaragen sieht das Bauordnungsrecht nicht vor. Eine Regulierung ist nur im Vorfeld innerhalb von Bebauungsplanverfahren möglich. Das wird zum Beispiel auch i. R. der Wettbewerbe und Planungen solcher Vorhaben wie Michelangelostr. und Pankower Tor angewendet mit dem Ziel autoarme Wohnquartiere zu realisieren.