

Herrn Bezirksverordneten
Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0825/VI

über

Bauvorhaben in der Thulestraße 24/26 und Verträglichkeit mit der SPREEwaffel Berlin-Pankow GmbH

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Wie schätzt das Bezirksamt die Verträglichkeit der neuen Wohnbebauung in der Thulestraße 24/26 mit dem vorhandenen Gewerbebetrieb und den von ihm ausgehenden Emissionen ein?*

Für das Bauvorhaben Thulestraße 24/26 liegt ein Bauantrag vor. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinsichtlich aller Vorhabensmerkmale findet gegenwärtig statt. Gerade die Frage, ob eine Ausweitung der vorhandenen Wohnnutzung durch zusätzliche Wohngebäude in Nachbarschaft des emittierenden Betriebs der Firma Spreewaffel die bestehende Gemengelage verschärfen würde, bedarf einer sorgfältigen fachlichen Erhebung der Tatbestände, deren Prüfung und Bewertung, über die noch nicht abschließend entschieden werden konnte und von der der weitere Fortgang der Bescheidung abhängt.

- 2. Wie wurde die benachbarte gewerbliche Nutzung bei der Baugenehmigung für das Vorhaben Thulestraße 24/26 berücksichtigt?*

Eine Baugenehmigung wurde bislang nicht erteilt. Siehe zu 1.

3. *Wie beurteilt das Bezirksamt den Bestandsschutz des Betriebes im Hinblick auf die Erfahrungen mit heranrückender Wohnbebauung in anderen Projekten im Bezirk?*

Bestandsschutz genießen bauliche Anlagen, die zu irgendeinem Zeitpunkt in der Vergangenheit im Einklang mit formellem oder materiellem Baurecht standen. Unter Bestandsschutz fällt zunächst einmal das Recht des Betriebes zur Erhaltung im Bestand und Nutzung innerhalb einer bestimmten Variationsbreite. Da der hier in Frage stehende Bauantrag keine Veränderung, Nutzungsänderung oder Erweiterung der Firma Spreewaffel Berlin Pankow GmbH zum Gegenstand hat, sind diese Grenzen des Bestandsschutzes nicht berührt.

Die Frage hebt, ohne dies im Wortlaut zu benennen, wohl eher auf das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ab. Ob das beantragte Wohnungsbauvorhaben eventuell hinsichtlich seiner Bauweise (geschlossen) und seiner Höhe zu einer Störung der Umwelt führt, so dass im Ergebnis bewältigungsbedürftige Spannungen bei Änderung der Durchlüftungsverhältnisse gegeben sein könnten, wird im laufenden Genehmigungsverfahren geprüft.

Die Art der beantragten Nutzung selbst (Wohnen), ist in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Betrieb bereits vorhanden. Die gewerbliche Nutzung braucht gegenüber der hinzukommenden Wohnnutzung nicht mehr Rücksicht zu nehmen als gegenüber der bereits vorhandenen Wohnnutzung. Halten sich die von dem Gewerbebetrieb ausgehenden Belästigungen in den Grenzen des der Wohnnutzung im Sinne eines „Mittelwerts“ Zumutbaren, so hat der Gewerbebetrieb keine immissionsschutzrechtliche Beschränkung seines Betriebs infolge der hinzukommenden Wohnbebauung zu befürchten. Überschreiten die Belastungen diese Grenze, so hat der Betrieb Einschränkungen bereits wegen der vorhandenen und nicht erst wegen der hinzukommenden Wohnbebauung zu befürchten (BVerwG, ZfBR, 1984, 147, zit. nach Battis/Krautzberger/Löhr, § 34 Rn 35, 10. Aufl. 2007). Der Neubau Thulestr. 28 hätte einen ähnlichen Abstand zum Emittenten wie z.B. das Wohnhaus Nr. 32, ist also nicht als „heranrückend“ zu werten.

4. *Hat das Bezirksamt geprüft, ob es durch die Neubebauung, welche den bisher offenen westlich/nordwestlichen Bereich nunmehr umschließt, zu einer Beeinträchtigung der Durchlüftung des Quartiers („Kesselsituation“) kommt? Wenn ja, wie und mit welchem Ergebnis? Wenn nein, warum nicht?*

Die Prüfung des Antrags ist noch nicht abgeschlossen. Siehe zu 1. und 2.

5. *Ist das Bezirksamt insofern der Auffassung, dass die Durchlüftung des Quartiers ausreichend erfolgen kann und die möglicher Weise verbleibenden Emissionen des der Waffelproduktion arteigenen Geruchs durch die Anwohnerinnen und Anwohner zu dulden sind?*

Die Frage kann derzeit nicht beantwortet werden. Die Prüfung des Antrags ist noch nicht abgeschlossen.

6. *Was hat und was wird das Bezirksamt unternehmen, um die künftigen Besitzer der geplanten Eigentumswohnungen über die Emissionen des Betriebs bzw. über den Lieferverkehr zu informieren? Wie hat sich und wie wird sich das Bezirksamt dazu gegenüber dem Bauherrn verhalten?*

Das Bezirksamt hat im Zuge mehrerer Beratungen den Bauherren auf die spezielle Situation bezüglich der Geruchsmissionen auf dem Grundstück hingewiesen. Die Pflicht zur Information der Kaufinteressenten über wesentliche Eigenschaften der Immobilie, sollte ein positiver Baubescheid erteilt werden, ergibt sich aus dem privatrechtlichen Verhältnis zwischen Bauinvestor und Wohnungskäufern. Da es keine Gründe zur Annahme gibt, dass sich der Lieferverkehr des Betriebs quantitativ oder qualitativ gegenüber dem Bestand ändern wird, besteht hierzu kein gesonderter Informationsbedarf.

7. *Sollte es dennoch erforderlich werden, die durch die heranrückende Wohnbebauung herbeigeführte „Kesselsituation“ mit einem neuen Abluftschacht zu überwinden und so die Emissionen zu reduzieren, wer müsste nach Auffassung des Bezirksamtes die Kosten für den Bau dieser Anlage tragen?*

Die Frage greift dem Ergebnis der noch laufenden Prüfung vor. Bevor keine gesicherten Erkenntnisse vorliegen, dass und wie sich die Geruchsmissionssituation durch das Neubauvorhaben erheblich verschlechtert, können auch keine Aussagen darüber getroffen werden, ob und welche baulichen oder technischen Vorkehrungen zur Verwirklichung des Vorhabens notwendig wären, damit es dennoch planungsrechtlich zulässig ist. Im anschließenden Schritt müsste dann eine Klärung erfolgen, ob diese nachträglichen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zulässig wären und wie weit sie dem Verursacherprinzip unterliegen.

8. *Wodurch wurde und wird sichergestellt, dass das Neubauvorhaben die ohnehin schon problematische Anlieferungssituation der Fabrik nicht noch weiter negativ beeinträchtigt?*

Dem Bezirksamt liegen Informationen seitens der Geschäftsführung der Spreewaffel GmbH vor, dass die An- und Ablieferung des Betriebs durch falsch parkende Fahrzeuge von Anwohnern im Anlieferbereich behindert wird. Verkehrliche Konflikte, die nicht auf konkrete städtebauliche Gegebenheiten, sondern wesentlich auf das Fehlverhalten von Verkehrsteilnehmern zurückzuführen sind, stellen kein Kriterium für die planungsrechtliche Bewertung von Vorhaben dar. Da das Neubauvorhaben eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen einschließt, sind Anhaltspunkte dafür gegeben, dass durch das Vorhaben zumindest kein zusätzlicher Parksuchverkehr verursacht würde.

9. *Wird der Anlieferungsbereich der Spreewaffel GmbH durch die unmittelbar daneben geplante Tiefgarageneinfahrt des Neubauvorhabens beeinträchtigt? Wenn ja, was wird das Bezirksamt unternehmen, um die Beeinträchtigung zu reduzieren? Wenn nein, aufgrund welcher Erkenntnisse kann dies vom Bezirksamt ausgeschlossen werden?*

Die geplante Tiefgarageneinfahrt liegt 13 m zur Grundstücksgrenze der Spreewaffel GmbH entfernt. Die Fragen können derzeit nicht beantwortet werden. Die Prüfung des Antrags ist noch nicht abgeschlossen.

10. *Wurde der Verzicht auf den Bau einer weiteren Remise, die die Belichtung und Belüftung der Sozialräume des Unternehmens verschlechtert hätte, schriftlich vereinbart?*

Eine Remise, Seitenflügel o. ä. sind nicht Gegenstand des Bauantrags und stehen daher nicht zur Entscheidung an. Ohne Baugenehmigung besteht für ein solches Bau-

teil kein Rechtsanspruch auf dessen Bau. Über eine Vereinbarung hinsichtlich des Verzichts auf einen weiteren Baukörper hat das Bezirksamt keine Kenntnis.

Lioba Zürn-Kasztantowicz
Bezirksstadträtin für Gesundheit, Soziales, Schule und Sport
für den Leiter der Abteilung