

Absender :	
Adresse :	
Strasse :	
Email :	

Polizeidirektion 4 - Abschnitt 42

Email : [dir4a42wache@polizei.berlin.de](mailto:dir4a42wache@polizei.berlin.de)

Berlin, März 2012

Anzeige und Beschwerde wegen des dringenden Verdachts des fortlaufenden und anhaltenden Betruges, der Anwendung einer Berechnungs-Fälschung zur Geschossfläche in Tateinheit des Vollzugs einer Baumassnahme.

Beantragung der einstweiligen Verfügung eines sofortigen Baustopps.

Bauort:	Gasag-Areal, Torgauer Strasse 12-16, 10829 Berlin.
Bauherr:	Euref AG da selbst
Bezirksamt :	Tempelhof / Schöneberg, Rathaus Schöneberg, John F. Kennedy-Platz, Berlin 10827
Obere Genehmigungsbehörde:	Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Württembergische Str. 6, Berlin 10707.

## **Begründung :**

**In dem B-Plan 7-29 sind keine Verkehrsflächen eingetragen, zur Berechnung der GFZ 3 wurden sie hinterzogen, zur Nutzung der vorhandenen und geplanten Baulichkeiten sind sie jedoch unabdingbar.**

**Eine Doppelbelegung des Planungsraumes : 1. als Baufläche und 2. als notwendige aber hinterzogene Verkehrsfläche.**

**Die Baufläche mit einer maximalen GFZ 3 nach BauNVO §17 Kerngebiet, wurde auf das gesamte Areal bezogen festgelegt.**

**Durch das Anlegen der notwendigen Verkehrsflächen wird die Baufläche verdrängt und steigt auf GFZ 6 an, eine Verdopplung der Baudichte.**

Der Bauantrag erfolgte als vorgezogene Baumassnahme, des B-Plan 7-29, die zulässig ist, wenn die Bedingungen des BauGB § 33 Abs. 1 Nr. 1-4 erfüllt sind. Die Nr. 4 sagt aus, "wenn die Erschliessung gesichert ist".

Da es sich um ein Areal mit 18 Baufeldern, vergleichbar mit Parzellen, handelt, liegen sie nicht an der öffentlichen Strasse. Damit ist die Bedingung 4. nicht erfüllt.

Die Bedingung Nr. 4 ist erst erfüllt, wenn die Baufelder auf dem Areal erschlossen wurden. Allerdings würde die Baumasse reduziert werden müssen, da mit den Verkehrsflächen ein abzuziehender Wert die Berechnung beeinflusst und die Baumasse verkleinert.

Das bedeutet, den Baufeldern müssen Verkehrsflächen zugeordnet werden, die alle untereinander und mit dem öffentlichen Strassenbereich verbunden sein müssen. Das ist nicht nur eine Forderung<sup>1</sup> des BauGB, sondern auch der BauNVO, der BauO Bln und geht schliesslich auch aus dem Leitsatz des OVG Berlin-Brandenburg / 2A 3.07, hervor. :

*Flächen, die nach ihrem Zweck nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, weil sie der straßenmäßigen Erschließung des Baugrundstücks(Baufeld) dienen, dürfen bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche nach § 19 Abs. 3 S. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO nicht mit einbezogen werden.*

---

1 / Forderung: 1. "BauGB § 9 Abs.1 Nr. 11" die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen;

2. BauGB § 30 Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

3. BauNVO §§ 17. 18, 19, 20

4. BauGB § 33 Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Damit ist das Argument „Das Grundstück liegt doch an einer Strasse“, hinfällig, denn Verkehrsflächen im Bereich von Gebäuden, müssen mit dem öffentlichen Strassenland verbunden werden.

Da die Verkehrsfläche für die Berechnung der Baudichte von der Gesamtfläche abgezogen werden muss, ist die Geschossfläche, das sind quasi die Etagen, bezogen auf die Rest-Gesamtfläche von grosser Bedeutung.

Da die Verkehrsfläche rund die Hälfte des Gesamten Areals ausmachen kann, wird sich die Gesamtfläche als Berechnungsgrundlage halbieren, und mit ihr die Geschossfläche.

Das Bezirksamt hat keine Verkehrsflächen in dem B-Plan 7-29 angeordnet und kann sie folglich auch nicht im Bauantrag festgestellt haben.

Da die Obere Genehmigungsbehörde dem Bauantrag zustimmen musste, wurde ihr ein Verkehrsgutachten vorgelegt, das für die Erschliessung des Gasag-Areals angefertigt wurde, jedoch keine Angaben der Verkehrsflächen der beantragten Baufelder enthält.

Die obere Genehmigungsbehörde hat die Situation nicht erfasst und die Genehmigung erteilt.

Mit freundlichen Grüßen

Anlage :

[Vorgezogene Baumassnahmen](#)

[B-Plan 7-29,](#)

[Verkehrsgutachten,](#)