

Bürgeranfrage gem. § 44 der Geschäftsordnung der BVV Tempelhof-Schöneberg i.V.m. § 43 Bezirksverwaltungsgesetz

Nr. 13/8, Anfrage von Frau Cornelia Köster vom 17.04.2012:

Meine Frage betrifft den B-Plan 7-29:

Auf dem ehemaligen Gasag-Gelände an der Torgauer Straße sollen annähernd 165.000 Quadratmeter Geschoßfläche zulässig sein, das Dreifache der gesamten Bodenfläche. Nicht abgerechnet bei der Ermittlung der sogenannten GFZ wurden die notwendigen Erschließungswege (Verkehrsflächen) zu und zwischen den einzelnen Baugrundstücken. Nach dem Normenkontrollverfahren zum Spreadreieck dürfen „Flächen, die nach ihrem Zweck nicht für eine Bebauung vorgesehen sind, weil sie der straßenmäßigen Erschließung des Baugrundstücks dienen, [...] bei der Ermittlung der zulässigen Geschoßfläche nach § 19 Abs. 3 S. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 2 BauNVO nicht mit einbezogen werden“ (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 18.12.2007, Az. 2 A 3.07).

Was folgert daraus für das Bebauungsplanverfahren 7-29?

Bezirksstadträtin Dr. Sibyll Klotz:

„*Sehr geehrte Frau Köster, vielen Dank für Ihre Anfrage, die ich folgendermaßen beantworte:*

*Die Schlussfolgerungen des von Ihnen zitierten Urteils (Spreadreieck) auf das ehemalige GASAG-Gelände sind aus folgendem Grund nicht übertragbar. Bei dem Spreadreieck-Bebauungsplan handelt es sich um ehemals gewidmete Straßenflächen, die im Bebauungsplan als Kerngebiet festgesetzt und bei der Ermittlung der zulässigen Geschossflächenzahl fälschlicherweise herangezogen wurden. Fälschlicherweise, weil sie durch die vorgesehene Grunddienstbarkeit (Geh und Fahrrecht) sowohl zur straßenmäßigen Erschließung des Baugrundstücks als auch des angrenzenden öffentlichen Bahnhofs Friedrichstraße dienen. Sie haben damit einen öffentlichen Charakter, da sie einen direkten Zugang zu einem allgemein zugänglichen Bahnhofsbereich gewährleisten müssen.*

*Das Grundstück Torgauer Straße 12-15 dagegen ist als abgeschlossenes Grundstück an einer öffentlichen Straße gelegen und gilt deshalb als erschlossen im Sinne des Baugesetzbuchs. Die interne Erschließung ist dem Grundstückseigentümer überlassen. Zur internen Erschließung des als Kerngebiet ausgewiesenen Geländes sind innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen Wege vorgesehen. Einer Festsetzung dieser privaten Erschließungswege im Bebauungsplan bedarf es hierbei nicht. Es handelt sich damit auch nicht um Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 Baugesetzbuch, für die eine bauliche Nutzung ausgeschlossen wäre. Somit bezieht sich die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche richtigerweise auf die gesamte Grundstücksfläche.“*

Verständnisfrage:

Ist Ihre Auffassung mit dem zuständigen Referat der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abgesprochen, d.h. wurde die Frage von der Rechtsprüfung zum B-Plan 7-29 behandelt?

Am 27.04.2012 10:25 schrieb Sibyll.Klotz@ba-ts.berlin.de:

„*Sehr geehrte Frau Köster,*

*wie versprochen, habe ich mich noch einmal nach der Abstimmung mit SenStadt erkundigt.*

*Eine spezielle Abstimmung hat es nicht gegeben, allerdings war der B-Plan 7-29 nach dem ersten BVV-Beschluss in der Rechtsprüfung bei IIC, diese ergab keine rechtlichen Hinweise / Beanstandungen bezüglich der GFZ.*

*MfG, Sibyll Klotz“*

09. Sitzung der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin am 16.05.2012

Bürgeranfrage gem. § 44 der Geschäftsordnung der BVV Tempelhof-Schöneberg i.V.m. § 43 Bezirksverwaltungsgesetz

Nr. 18/9, Anfrage von Frau Cornelia Köster vom 08.05.2012:

Meine Frage betrifft den B-Plan 7-29:

Im Nachgang zu meiner Frage in der letzten BVV frage ich das Bezirksamt, ob es sonst noch in Berlin oder bundesweit, wie es der Bebauungsplan für das ehemalige Gasag-Gelände an der Torgauer Straße vorsieht, ein privates Kerngebiet gibt bzw. ein Kerngebiet, in dem keine Straßen festgelegt sind?

Bezirksstadträtin Dr. Sibyll Klotz:

Sehr geehrte Frau Köster,

Ihre Einwohneranfrage zum Kerngebiet und zur Erschließung im B-Plan 7-29 beantworte ich wie folgt:

In Berlin und im Bundesgebiet werden Kerngebiete unabhängig von den Eigentumsverhältnissen in Bebauungsplänen festgesetzt. „Private Kerngebiete“ kennt die hier einschlägige Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht. Die Kerngebiete müssen jedoch öffentlich erschlossen sein, um bebaut werden zu können. Die Erschließung des Euref-Geländes ist im Bebauungsplan 7-29 durch die Ausweisung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Wie bekannt, erfolgt die öffentliche Erschließung des Euref-Geländes über die bereits vorhandene Torgauer Straße und eine neue Planstraße mit Unterführung unter der Ringbahntrasse zum Sachsendamm. Erst wenn auch die Planstraße realisiert ist, kann die Bebauung auf dem Euref-Gelände in vollem Umfang der planungsrechtlichen Ausweisungen genehmigt werden.