

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Stadtentwicklung und Bauen
Bezirksstadtrat



Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. StadtBau • D 10829 Berlin



Herrn Bezirksverordnetenvorsteher
Stefan Böltes *Bö 3110112*

Bezirksverordnetenversammlung
Tempelhof-Schöneberg von Berlin

über

Frau Bezirksbürgermeisterin
Angelika Schöttler *AS*

Dienstgebäude:
Rathaus Schöneberg
John-F.-Kennedy-Platz
Zimmer 3001

☎ (Durchwahl) 90277 2260
Vermittlung (030) 90277 0
intern (9277) 2260
Telefax (030) 90277 2935

e-mail: joern.oltmann@ba-ts.berlin.de
(E-Mail -Adresse nicht für Dokumente mit
elektronischer Signatur)

Datum: *23* .01.2017

Kleine Anfrage gemäß § 39 GO BVV, lfd. Nr. 008/XX
der Bezirksverordneten DIE LINKE, Christine Scherzinger
Unerklärbare Bautätigkeit auf dem Hellweggelände/Yorckstraße 35,42

Sehr geehrter Herr Böltes,

die o. g. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

- 1. Ist dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg bekannt, dass auf der südöstlichen Teilfläche des Grundstücks Yorckstraße 35,42 seit einigen Wochen gebaut wird?**
 - a) Ist dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg bekannt, dass der Bau eines „Nahversorgers“ auf der südöstlichen Teilfläche des Grundstücks Yorckstraße 35,42 durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nach §34 genehmigt wurde?**

Dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist die Bautätigkeit an der Yorckstraße sowie die Genehmigung des Nahversorgers durch den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg nach § 34 BauGB bekannt.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (FB Bauaufsicht) hat sich in seiner Stellungnahme zu dieser Frage geäußert:

„Zur Genehmigung des Nahversorgers habe ich keine Beteiligung des BA-TS durchgeführt, jedoch gab es im Rahmen des Erdaushubs an den denkmalgeschützten Brückenpfeilern einen Ortstermin mit der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg und dem Architekten der Firma Hellweg bei dem das Bauvorhaben besprochen worden ist.

Im Rahmen der Genehmigung zur Abgrabung wurde die Untere Denkmalschutzbehörde von Tempelhof-Schöneberg beteiligt. Frau Bohleys Stellungnahme mit Auflagen, datiert vom 04.07.2016, ist am 08.07.2016 eingegangen.“

b) Ist im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ebenfalls ein Bauantrag gestellt worden?

c) Ist die BVV Tempelhof-Schöneberg über die Genehmigung des Bauvorhabens unterrichtet worden?

Die Fläche, auf der das Bauvorhaben umgesetzt wird, liegt in vollem Umfang im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg und befindet sich somit nicht im Zuständigkeitsbereich des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg. Es musste beim Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg somit kein Bauantrag gestellt werden. Die BVV Tempelhof-Schöneberg konnte entsprechend nicht über eine Genehmigung des Nahversorgers informiert werden.

Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg (FB Bauaufsicht) hat sich in seiner Stellungnahme zu diesen Fragen geäußert:

Zu 1b) „nicht bekannt“

Zu 1c) „Das BA-TS hat keine Kopie der Baugenehmigung erhalten“

2. Ist der Bezirk Tempelhof-Schöneberg in die Entscheidungsprozesse zur Erteilung der Baugenehmigung nach §34 durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zum Bauvorhaben Nahversorger / Yorckdreieck einbezogen worden?

a) Wenn ja, wie wurde der Bezirk Tempelhof-Schöneberg in die Entscheidungen des Nachbarbezirks einbezogen?

b) Hat der Bezirk Tempelhof Schöneberg den Entscheidungen des Nachbarbezirks zugestimmt?

Die stellvertretende Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg wurde über die Entscheidung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg, den Nahversorger nach § 34 BauGB zu genehmigen, in einem Abstimmungsgespräch am 08. Januar 2016 im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg informiert. Da die Fläche, auf der der Nahversorger entsteht, in vollem Umfang in den Zuständigkeitsbereich des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg fällt, hat der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hierbei keine Entscheidungsgewalt. Die Absicht des Nachbarbezirks, diese Entscheidung zu treffen, wurde zur Kenntnis genommen.

c) Inwieweit wurden dabei die Planungen für die U7 und S21 mit dem Bezirksamt TS abgestimmt?

d) Ist dem Bezirksamt bekannt, dass laut Prognosen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung an dieser Stelle bis zu 40.000 Umsteiger täglich zwischen U7 und S-Bahn umsteigen werden?

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg wurde durch die zuständige Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt VII C 3 über die Planung für die Umgestaltung der U-Bahnhofzugänge der U7 sowie die Planung der S21 in Kenntnis gesetzt. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist sich bewusst, dass es sich bei dem U- und S-Bahnhof Yorckstraße um einen der wichtigsten Berliner ÖPNV-Knotenpunkte handelt. Zielsetzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Bauen VII C 3 und beider Bezirke ist, den Bahnhof Yorckstraße schnellstmöglich attraktiv und barrierefrei einschließlich der

Verbesserung der Umsteigebedingungen zwischen S-, U-Bahn und Omnibussen an diesem Bahnhof zu gestalten. Dafür wird mit den beteiligten Stellen eng zusammengearbeitet.

Zur Beantwortung der Frage 2 d wurde das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Zuarbeit gebeten. Die Antwort lautet:

„Im Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Zeitraum 31.07. bis 11.09.2015) für den vorhabenbezogenen B-Plans VI-140fb VE wurde dieser Prognosewert von 40.000 Umsteigern in keiner Stellungnahme der Behörden oder sonstigen Trägern (BVG, DB) genannt.“

d) Hält das Bezirksamt den laut Baugenehmigung verbleibenden Raum zwischen „Nahversorger“ und Bahndamm für angemessen?

Zur Beantwortung dieser Frage wurde das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Zuarbeit gebeten. Die Antwort lautet:

„Bei der sich zwischen „Nahversorger“ und Bahndamm befindlichen Fläche handelt es sich zum einen um ein privates Grundstück und zum anderen um eine z.T. planfestgestellte Fläche. Die für den Umsteiger vom Eigentümer zur Verfügung stehende Fläche (nicht Eigentum des Landes Berlin) ist tatsächlich geringer als man es sich wünschen würde. Der S- und U-Bahnhof Yorckstraße ist einer der wichtigsten Umsteigebahnhöfe Berlins. Daher wird die Realisierung einer attraktiven Vorplatzgestaltung angestrebt. Im Rahmen des B-Planverfahrens VI-140fb VE sowie im Rahmen des Baugenehmigungs Verfahrens wurden die Rahmenbedingungen für eine bessere Verknüpfung zwischen dem S- und U-Bahnhof Yorckstraße mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg, der S-Bahn Berlin GmbH und der BVG kontinuierlich abgestimmt und bei der Planung des Vorhabens berücksichtigt. In den vergangenen zwei Jahren wurde die Planung des Discounters sowie die des Vorplatzes (einschließlich Fahrradabstellplätze) für die Allgemeinheit auf dem privaten Grundstück (Vorplatz) in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt/Abt Verkehr mit der BVG, der DB, den Bezirken Tempelhof-Schöneberg und Friedrichshain-Kreuzberg und dem Vorhabenträger abgestimmt. Die Verbesserung der Umsteigesituation S-Bahn/U-Bahn wurde dabei berücksichtigt.“

e) Hält das Bezirksamt die in der Baugenehmigung vorgesehene Anzahl von 13 Fahrradständern für angemessen?

Zur Beantwortung dieser Frage wurde das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Zuarbeit gebeten. Die Antwort lautet:

„Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB werden gemäß BauO Berlin 13 notwendige Fahrradstellplätze nachgewiesen. Im Freianlagenkonzept des Biomarktes, Stand November 2015, sind Fahrradabstellanlagen mit insgesamt 57 Fahrradbügeln für bis zu 114 Fahrräder vorgesehen. Diese 57 Fahrradbügel umfassen die planungsrechtlich notwendigen Fahrradstellplätze für den Biomarkt (13 Fahrradabstellplätze gemäß BauO Berlin) sowie zusätzlich die für den Umsteigebereich des S- und

U-Bahnhofs Yorckstraße gemäß den Abstimmungen mit den zuständigen Stellen (Berliner Verkehrsbetriebe, S-Bahn Berlin GmbH und Land Berlin). Die restlichen Fahrradstellplätze, die nicht mit der Genehmigung des Nahversorgers nach § 34 BauGB realisiert werden, sondern für den Umsteigebereich des S- und U-Bahnhofs Yorckstraße vorgesehen sind, sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahren und der geplanten Umbaumaßnahme des Umsteigebereichs des Bahnhofes umgesetzt werden.“

f) In welcher Form wurde der Verlauf des von der Yorckbrücke Nr. 5 kommenden Weges, der über das Dach des „Nahversorger“ führen soll, festgelegt und gesichert?

Zur Beantwortung dieser Frage wurde das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Zuarbeit gebeten. Die Antwort lautet:

„In Gesprächen mit Vertretern der Fa. Hellweg wurde die Überwegung festgelegt, auch dass die Planung und der Bau der Überwegung durch die Fa. Hellweg erfolgt. Eine vertragliche Vereinbarung wurde bisher noch nicht getroffen.“

g) In welcher Form ist die Fortsetzung des über das Dach führende Weges nördlich des „Nahversorgers“ gesichert?

Zur Beantwortung dieser Frage wurde das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Zuarbeit gebeten. Die Antwort lautet:

„Bisher gar nicht. Hierzu erfolgen noch Abstimmungen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und für Verkehr, jetzt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.“

3. Ist dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg bekannt, dass die BVV Friedrichshain-Kreuzberg am 15.07.15 einen Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplan VI-140fb VE „Yorckdreick“ für das Grundstück Yorckstraße 35,42 südöstliche Teilfläche im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, Ortsteil Kreuzberg sowie im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg gefasst hat?

a) Hat die BVV Tempelhof-Schöneberg diese Beschlussvorlage zum Bebauungsplan VI-140fb VE, der auch im Bezirk Tempelhof-Schöneberg liegende Flächen beinhaltet; ebenfalls zur Kenntnis genommen?

Der Bebauungsplan VI-140fb VE entstand durch die Teilung des Rahmenbebauungsplans VI-140 für das gesamte Areal des Gleisdreiecks sowie die Teilung des Bebauungsplan VI-140f in die Teile VI-140fa VE (Hellweg Baumarkt) und VI-140fb VE (Nahversorger). Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg hat am 29.06.2010 die Teilung des Bebauungsplans VI-140 und die Aufstellung des Bebauungsplans VI-140f für das Yorckdreieck beschlossen, der Bezirk Tempelhof-Schöneberg tat dies am 28.09.2010. Danach wurde die Teilung des Bebauungsplans VI-140f in die beiden Bebauungspläne VI-140fa VE und VI-140fb VE (Beschluss des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin vom 20.03.2012 und des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg vom 24.04.2012) beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplans VI-140fb VE

erfolgte mit der Teilung des Bebauungsplans VI-140f und wurde von der BVV Tempelhof-Schöneberg am 09.05.2012 zur Kenntnis genommen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan VI-140fb VE wird wie der Rahmenplan von den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Tempelhof-Schöneberg gemeinsam durchgeführt, wobei der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg für das Verfahren federführend ist. Grund dafür ist, dass sich der überwiegende Teil des Geltungsbereichs im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg befindet, lediglich die Yorckstraße und die Yorckbrücke 5 liegen im Bezirk Tempelhof-Schöneberg.

Auf Nachfrage beim Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg wurde mitgeteilt, dass am 15.07.2015 kein Aufstellungsbeschluss im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fb VE gefasst wurde. Dieser wurde wie oben genannt bereits mit der Teilung des Bebauungsplans VI-140f im Jahre 2012 gefasst. Am 15.07.2015 hat die BVV Friedrichshain-Kreuzberg lediglich den Beschluss über die Titeländerung, die Durchführung der Trägerbeteiligung (§4 Abs. 2 BauGB) und die Öffentlichkeitsbeteiligung (§3 Abs. 2 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans VI-140fb VE zur Kenntnis genommen.

b) Ist dem Bezirksamt bekannt, dass in der Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan VI-140fa VE (Baumarkt Yorckdreieck) auf Seite 1 steht: „Das Bebauungsplanverfahren für den Nahversorger wird getrennt davon durchgeführt.“?

Ja. (vgl. Antwort zu 3a)

c) Welche Begründung hat das Bezirksamt dafür, dass nun ohne Durchführung des Bebauungsplanverfahrens gebaut wird ?

Zur Beantwortung dieser Frage wurde das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Zuarbeit gebeten. Die Antwort lautet:

„Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Es liegt für den betreffenden Bereich kein festgesetzter Bebauungsplan vor. Die Beurteilung der Zulässigkeit des Vorhabens erfolgte auf der Grundlage des § 34 BauGB. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und 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. Geplant ist der Bau eines Nahversorgers für die Bio Company einschließlich eines Bäckers auf einer Teilfläche des Grundstücks Yorckstraße 35-42. Das Gebäude hat eine Höhe von 6,20m ab OK Gelände, eine BGF von 1.250m² inklusive Bäcker. Für die Nutzer des Gebäudes wird ein behindertengerechter Stellplatz eingeordnet. Alle anderen für den Nahversorger notwendigen Stellplätze werden auf der Stellplatzanlage des Hellweg-Baumarktes nachgewiesen. 13 notwendige Fahrradstellplätze (BauO Berlin) für den Nahversorger werden ausgewiesen. Es erfolgt eine extensive Dachbegrünung ca. 899,25m². Im Außenbereich wird auf einer Fläche von 240m² ein versickerungsfähiges Pflaster eingebaut. Am Gebäude werden im

rückwärtigen Teil Nistkästen für Gebäudebrüter angebracht. Die Stellplatzbeleuchtung wird ausschließlich mit Natriumdampfhochdrucklampen ausgestattet. Die Werbeanlagen werden auf der Fassade unterhalb der Attika montiert. Sie sind selbstleuchtend (LED). Die Leuchtstärke ist regulierbar. Geräuschimmissionen fallen beim Be- und Entladen des Lieferverkehrs in den Betriebszeiten an. Die Beurteilung des o.g. Vorhabens erfolgte daher auf der Grundlage von § 34 (1) BauGB, da die Eigenart der näheren Umgebung keinem der in der Baunutzungsverordnung genannten Gebiete eindeutig zugeordnet werden kann. Der Baukörper wird in offener Bauweise errichtet. Das Vorhaben – nicht großflächiger Einzelhandel- in einem eingeschossigen Baukörper mit begrünem Flachdach fügt sich in die nähere Umgebung ein. Die Erschließung erfolgt über die Yorckstraße. Die vorgesehenen Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind planungsrechtlich zulässig.“

d) Wurden die Pläne zum Bauvorhaben öffentlich ausgelegt?

Zur Beantwortung dieser Frage wurde das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Zuarbeit gebeten. Die Antwort lautet:

„Ungeachtet der bereits erfolgten Genehmigung nach § 34 soll das Bebauungsplanverfahren auch für diesen Bereich zu Ende geführt werden. Darüber hinaus ist der Bauherr gem. § 25 VwVG zur Information der Öffentlichkeit verpflichtet. Der Bezirk wird darauf drängen.“

e) Wird das Bebauungsplanverfahren noch durchgeführt?

Zur Beantwortung dieser Frage wurde das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Zuarbeit gebeten. Die Antwort lautet:

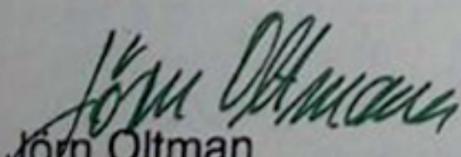
„Ja. Es ist beabsichtigt, das Verfahren zu Ende zu bringen.“

f) Hält das Bezirksamt einen Baustopp für sinnvoll, damit durch den Bau des „Nahversorgers“ die für ein Bebauungsplanverfahren notwendige Gestaltungsfreiheit nicht über Gebühr eingeschränkt wird?

Zur Beantwortung dieser Frage wurde das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg zur Zuarbeit gebeten. Die Antwort lautet:

„Da sich der Nahversorger gemäß § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, bestand ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, zumal sie den Zielsetzungen des Landes Berlin, insbesondere die künftige Gestaltung des Verkehrsknotens Yorckstraße, nicht entgegenstehen. Daher ist auch ein Baustopp rechtlich nicht möglich.“

Mit freundlichen Grüßen


Jörn Oltman