

20.3.2018

Festsetzung des vorhabenbezogenen B-Plans 7-66 VE

Unglaublich:

1. Es ist unglaublich, dass der Senat **erst jetzt** festgestellt haben will, dass die „Planungsrechtlichen Grundlagen“ vorgeblich falsch vom Bezirk eingeschätzt wurden.
Es muss also ein wesentlicher Grund vorliegen.
2. Der Senat ist seit den 90er Jahren mit den Bauleitplanungen, den rechtlichen Fragestellungen um Bahnflächen insbesondere im „Zentralen Bereich“ befasst.
(FNP- Flächennutzungsplan, Planwerk Innere Stadt etc.)
3. Insbesondere hat sich der Senat mit dem Gleisdreieck und dem Flaschenhals, seit 20 Jahren, ab 2000 vertiefend - mit der planungsrechtlichen Zuordnung - wegen der Schaffung des Gleisdreieckparks (Flächengröße) und deshalb mit der planungsrechtlichen Zuordnung von Flächen befasst.

Die neuerlichen rechtlichen Ausführungen sind zum einen n. m. A. falsch und zum anderen übermäßig bemüht doch Baurecht festzustellen. Warum ?

4. Die neue Zuordnung nach § 34, Abs 2, als Fläche mit Baurecht und als faktisches Gewerbegebiet (Lt. Begründungstext, B-Plan 7-66 VE, Seite 5, Abs. 4) kann rechtlich so nicht eingestuft werden. Ist eindeutig falsch.
 - 4.1 Die wenigen, kleinen Gewerbegebäude/Schuppen von denen jetzt Baurecht gezogen werden soll, waren alte, historische Gebäude und im Rahmen der Eisenbahnnutzung entstanden,. Eben, wie es im Außenbereich (§ 35 BauGB) nur für eine privilegierte Nutzung zu Eisenbahnzwecken (Eisenbahnrecht) zulässig war/ist. (Der immer wieder zitierte Müller mit seiner Mühle und seinem Wohnhaus im Außenbereich, §35 BauGB, schafft eben nicht bei Wegfall der Nutzung als Mühle, Baurecht durch - die weitere Nutzung - seines Wohnhauses.)
Das ist analog bei Wegfall der eisenbahnrechtlichen Privilegierung/Nutzung (Entlassung 2009) zu sehen. Es entsteht kein kommunales Baurecht! Sondern fällt in den vorherigen Zustand § 35 BauGB (Außenbereich) zurück.
 - 4.2 Es gibt Gerichtsurteile, die analog hier anzuwenden sind, die z.B. keinen räumlichen Zusammenhang nach § 34 BauGB erkennen können. Eine zu große Entfernung und deshalb keinen Bezug zum räumlich bebauten Zusammenhang erkennen. Es treffen auch andere notwendige Kriterien für eine Zuordnung nach § 34 BauGB nicht zu.
 - 4.3 Eine Splittersiedlung. Splitter im Außenbereich, (Begründungstext Seite 5, Abs. 4, Zeile 7) ist auch nicht hinein zu interpretieren - wie nun versucht wird - denn, die Kriterien sind nicht erfüllt.
 - 4.4 Es ist abstrus einen „ baulichen Zusammenhang“ (Terminus für § 34 BauGB) über die wenigen eingeschossigen Gebäude „bis zu den Bahnanlagen“ herstellen zu wollen.

Die hier zitierten Bahnanlagen (Gleise) sind nicht relevant, da sie - wie die Bautzener Brache selbst - Bestandteil des gesamten Flaschenhalses nach Osten bis Kreuzberg sind und alles ein zusammenhängendes planfestgestelltes Eisenbahngelände war.

4.5 Die unter im Begründungstext, Seite 5, Abs. 5, bemüht zitierte „ seit Jahrzehnten auf der Fläche ansässige gewerbliche Nutzung“ war im Prinzip nicht zulässig. Im Zweifel sogar illegal* - hatte rechtlich gesehen nur eine Duldung - kurzfristige Mietverträge (Einjahresverträge) und bezog sich im Jahr 2009, das Jahr der Entlassung aus der Planfeststellung auf ca. 3 Kleinstbetriebe, die nur noch eine kleine Fläche nutzten. Der überwiegende Bereich der von dem Investor erworbenen Fläche stand in überhaupt keiner Nutzung und war auch nicht bebaut.

Es muss bezweifelt werden, dass aus einer Duldung auf „Privilegierter Fläche“ ein Baurecht generiert werden kann.

4.6 Der bemühte „Bebauungszusammenhang an der Yorckstraße“ ist insofern falsch zitiert, **da nachweislich** diese Bebauung nur zu Eisenbahnzwecken entstanden ist. Der Bahnhof Yorckstraße, der heutige Umsteiger, das „Mühlenhauptsche“ Haus und eine kleine eingeschossige Angliederung an der Brücke 5 existierte schon 1920. Nachweislich eines Gemäldes - Yorckstraße - des Malers Karl Holz.

4.7 Es stellt sich die Frage, warum diese neue, schwerwiegende Einwendung der falschen planungsrechtlichen Grundlage durch die Senatsverwaltung nicht schon in den zwei vorhergehenden öffentlichen Auslegungen und Beteiligungen der TÖP (Träger öffentlicher Belange) im B-Plan Verfahren vorgetragen wurde? Mithin ist die Voraussetzung jeglicher Bauplanung, die zuvor richtige Feststellung der planungsrechtlichen Gegebenheiten und Zulässigkeiten.

- Hängt es damit zusammen, dass bei der nun erkannten Einordnung nach § 34 BauGB tatsächlich andere und höhere Nutzungszuweisungen möglich sind? Der gewerbliche Anteil anders und höher gewichtet werden kann.
- Nunmehr ergibt sich nach BauNVO eine erheblich höhere zulässige GRZ und GFZ (Geschossflächenzahl). Eine fast doppelte GFZ mit 2,4 ist so möglich. Diese wird allerdings faktisch im ersten und zweiten Bauabschnitt (GFZ 2,56 und GFZ 2,91) noch überschritten. Das größte Baugebiet überschreitet sogar mit dem Faktor 2,91 so erheblich, dass fast die Zuordnung als Kerngebiet mit 3,0 erreicht wird.
Zuvor wäre in einem üblichen B-Plan Verfahren, nach der im FNP (Flächennutzungsplan) und nach BauNVO ausgewiesene Zuordnung als WA „Allgemeines Wohngebiet“ nur eine GFZ mit 1,5 (FNP) oder 1,2 (BauNVO) zulässig gewesen.
- Das „STEP Zentren“(Senat) und das „Zentrenkonzept Einzelhandel“(Bezirk) kann nunmehr zugunsten des Investors leichter verändert werden. Ein neuer zentraler Standort kann entwickelt werden, obwohl dieser in den geltenden Planwerken nicht verzeichnet ist und auch nicht geplant war.

* siehe auch, die erfolgreiche Klage 2004 des Bezirks auf Räumung gegen den dort seit 2001 sich ausbreitenden Autohandel.

- Beachtenswert ist, dass die Novellierung des BauGB 2007 „ Erleichterungen im unbeplanten Innenbereich unter der Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen“ ausschließlich im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelten. Also nur unter Erkennung des § 34 BauGB. Hier nunmehr anwendbar werden. Zum Beispiel für Sicherung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche.

Eine Einwohneranfrage zielte in der letzten BVV vor der Sommerpause 2016, auf die Beschlussfassung zur Baurechtereilung auf der Grundlage des § 33 BauGB. Diese war sinngemäß so gestellt: „Warum wird der „Vorhaben bezogene B-Plan 7-66 VE“ nicht ordnungsgemäß festgesetzt, wie der Gesetzgeber es gemäß § 10 BauGB vorsieht und die Bürger es nach erheblichen Einwendungen, aber auch auf Grund der engen Abstimmung des BA mit dem Investor nach § 12 BauGB erwarten dürfen. Stattdessen soll die BVV einen Beschluss zu dem Ausnahmeparagraphen § 33 BauGB fassen und damit frühzeitig Baurecht einräumen?“

Erwidert wurde, dass das Bezirksamt die Abwägung aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen und der Stadtentwicklungsausschuss eine Beschlussempfehlung zur Erklärung der (vorzeitigen) Planreife gemäß § 33 BauGB an die BVV ausgesprochen habe. Alle Kriterien des § 33 BauGB seien erfüllt.

Eine Einwendung des Senats auf Änderung der planungsrechtlichen Grundlagen auf Erkennung von § 34 BauGB, anstatt einer Zuordnung als Außenbereich nach § 35 BauGB wurde nicht genannt.

Warum der B-Plan 2016 nicht nach §10 BauGB festgesetzt wurde, wurde nicht beantwortet.

Damit stellt sich die Frage:

- Ist der § 33 BauGB missbräuchlich erkannt worden?
- Konnte so eine Normenkontrollklage verhindert werden?
- Konnten so unwiderrufliche bauliche Fakten geschaffen werden?

Fazit:

Der vorläufig - zu überprüfender - Schluss aus diesem möglicherweise gemeinsamen Manöver von Senatsverwaltung und Bezirk ist, dass der Investor vermutlich mehr Bebauung und mehr Gewerbe als sonst zulässig ansiedeln wollte und dies auch gestattet werden sollte.

Erweiterte Bedingungen rechtsicher gemacht werden sollen. Denn nunmehr wird vor Kauf vorhandenes Baurecht (nach § 34 BauGB) und darüber hinaus als gewerbliches Baurecht behauptet.

Dazu passt die gewünschte Änderung des Zentrenkonzeptes zu Gunsten des Investors als Ausweisung des Standortes als Zentrum. (Folge: Schwächung der erkannten Zentren Potsdamer Straße, Hauptstraße und Mehringdamm etc.)

Plausibel wäre, da die Baukosten lt. Baustadtrat Oltmann um bis zu 30-40 % (vorhersehbar) gestiegen sein sollen, dass eine Kompensation über mehr Gewerbefläche erzielt werden soll. Die Möglichkeit eingeräumt wird, den Standort weiter gewerblich aufgewertet zu können.

- Siehe auch Rundbrief des Investors vom Samstag den 17.3.2018 an die Anwohner, in dem er eine Versorgung durch REWE für „ Neu Schöneberg“ ankündigt. (Warum dann 50 Garageneinstellplätze für REWE - für die örtliche Versorgung?)

- Wenn jetzt die Festsetzung der BVV erfolgt, kann der Investor mit REWE entsprechenden Mietvertrag schließen.
- Die Einwendung der Senatsverwaltung muss aus unserer Sicht mit obgenannten Punkten und der Art und dem Maß der baulichen Nutzung zusammenhängen.
- Die originäre Aufgabe der Politik ist nachzufragen, ob und welche Auswirkungen durch die veränderte planungsrechtliche Grundlage entstehen. Auswirkungen auf den Kaufpreis, den Kaufvertrag oder den Durchführungsvertrag zu erwarten sind. Klauseln des Kaufvertrages möglicherweise berührt werden. Die Frage beantwortet werden muss, ob überhaupt der § 33 BauGB hätte angewendet werden dürfen.

Die Äußerung von Baustadtrat Herrn Oltmann im letzten Stadtentwicklungsausschuss vom 14.3.2018, dass es keinen Unterschied machen würde, ob nun hier auf § 34 (Baurecht) oder § 35 BauGB (kein Baurecht) erkannt werden würde, ist in der Aussage nicht hinzunehmen.

Diese Äußerung stellt sich über den Gesetzgeber und die zu beteiligende Öffentlichkeit.

Soweit, eine Kurzdarstellung einer vorläufigen Einschätzung.

M.F.