

Drucksache

der Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin

VIII. Wahlperiode

Ursprung: Antrag, AfD

TOP: 035 / 14.9

Antrag

gemäß § 21 (1) b GO

Drs.Nr.: VIII/1087

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Beratungsstand</i>
18.06.2020	BVV	BVV/VIII/035	

Projekt Boardinghaus in der Buntzelstraße 125, 12526 Berlin sofort stoppen

Die Bezirksverordnetenversammlung Treptow-Köpenick von Berlin möge beschließen:

Das Bezirksamt wird ersucht, aufgrund zahlreicher Proteste der Bohnsdorfer Bevölkerung gegen das Projekt eines Boardinghauses in der Buntzelstraße 125, das offensichtlich dem Planungsrecht nach § 34 BauGB nicht entspricht, die weitere Planung und jede Bauvorbereitung sofort zu stoppen und stattdessen umgehend ein Bebauungsplanverfahren und eine Veränderungssperre für das Grundstück Buntzelstraße 125 und seine Umgebung einzuleiten, um damit eine Beteiligung der Nachbarn zu gewährleisten.

Begründung:

Das Vorhaben liegt in der Gemarkung Bohnsdorf, Flur 2, Flurstück 3569 (Vereinigungsflurstück aus dem ehemaligen Flurstück 200/2 und 201/54 im Straßengeviert Parchwitzer Straße, Buntzelstraße, Paradiesstraße und Quaritzer Straße).

Die Fläche liegt im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Dort ist zur Zeit kein Bebauungsplan vorhanden.

Die nähere Umgebung ist geprägt von ganz überwiegender Wohnnutzung, jedoch befindet sich auch nicht erheblich störendes Gewerbe, wie ein Reifendienst, ein Copy-Shop, eine Apotheke und ein Weinhandel dort. Daher ist der Charakter des Baugebietes nach BauNVO der eines allgemeinen Wohngebietes (WA), in dem ausnahmsweise auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind.

Eine Ausnahme bedeutet, dass der Betrieb des Beherbergungsgewerbes vorrangig einen Nutzen für das Wohngebiet darstellt, also beispielsweise Gäste der Anwohner beherbergt, Touristen oder auch Handwerker, Monteure usw.

Der Umfang des Vorhabens mit 50 Zimmern und bis zu 134 Übernachtungsplätzen spricht jedoch (auch wegen der Nähe zur überörtlichen Verkehrsanbindung Berlins A13 / Autobahnring und Flughafen BER) dafür, dass hier ein überörtlicher Kreis an Kunden adressiert und untergebracht werden soll, der zu dem Wohngebiet in Bohnsdorf allenfalls zufällig, nicht aber überwiegend einen Bezug hat.

Das Vorhaben bringt damit eine Unruhe in das Wohngebiet, die bodenrechtlich beachtliche Spannungen auslöst. Solche Spannungen können nur durch ein Planverfahren bewältigt werden, daher fügt es sich nach § 34 Bau GB nicht ein und kann nach aktuellem Planungsstand nicht zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung spricht eher dafür, dass das Vorhaben unzulässig ist.

Eine Firsthöhe von 12,20 m sowie der Baukörper mit 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss findet keine Entsprechung in der nach § 34 BauGB maßgeblichen näheren Umgebung.

Bezüglich der Grundfläche, die überbaut wird, ist das Maß ebenso überschritten.

Unterstellt, der erteilte Vorbescheid ist rechtmäßig ergangen und nicht mehr anfechtbar sowie noch gültig, deckt er dennoch das beantragte Vorhaben nicht ab, da es umfangreicher ist als im Vorbescheid genehmigt (51 Zimmer gegenüber bewilligten 41 Zimmern).

Von daher ist eine genehmigungsrechtliche Vorwirkung durch Vorbescheid nicht gegeben.

Das Vorhaben ist aus mehreren Gründen, darunter auch aus nachbarschützenden Gründen (Art der baulichen Nutzung, Verletzung der rückwärtigen Grenze der überbaubaren Grundstücksfläche, Lärmemission) nach § 34 BauGB unzulässig. Es ist auch nicht durch Vorbescheid vorab planungsrechtlich für zulässig erklärt worden, so dass die Baugenehmigungsbehörde es nach der aktuellen Rechtslage ablehnen müsste.

Die Beteiligung der Nachbarn erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Nachbarn können in diesem Rahmen ihre Bedenken gegenüber dem Vorhaben vortragen, so dass sie aktenkundig sind. Sollte die Baugenehmigungsbehörde trotz dieser Bedenken das Vorhaben genehmigen, so könnten die Nachbarn durch Widerspruch zur Baugenehmigung und den Antrag auf einstweiligen Rechtsschutz (Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung, § 80 VwGO) beim Verwaltungsgericht das Vorhaben stoppen.

Der Bauherr könnte dann sein Vorhaben entsprechend verkleinern (Zimmerzahl, Höhe, Einhaltung der Baugrenzen), um es zulässig zu machen, oder, wenn das für ihn unwirtschaftlich ist, vom Vorhaben Abstand nehmen.

Berlin, den 08.06.2020

Vorsitzender der AfD-Fraktion
Alexander Bertram
und
André Bügel