



# Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin V. Wahlperiode

Drucksache: **DS/1115/V**

Ursprung: Einwohner\*innenantrag  
Initiator: Frau Wibke Crewett  
Beitritt:

Beratungsfolge	Gremium		Erledigungsart
30.01.2019	BVV	BVV-035/V	beantwortet

## Einwohner\*innenanfrage

**Betr.:** EA045 - Bauvorhaben Skalitzer Str. 122/126

### Ich frage das Bezirksamt:

- 1) Wie bewertet das Bezirksamt die Wirkung des Bauvorhabens auf die vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung im Gebiet Heinrichplatz/Mariannenstraße/Skalitzer Straße und des anliegenden Bezirksgebiets?
- 2) Wer trägt die politische Verantwortung für die Genehmigung dieses Baus bzw. ggf. die Verlängerung einer Baugenehmigung und welcher Partei gehört/gehören diese Person/en an?
- 3) Welche Möglichkeiten wird das Bezirksamt nutzen, um darauf Einfluss zu nehmen, dass durch den geplanten Neubau dringend notwendiger bezahlbarer Wohnraum und Raum für kiezverträgliche, nicht-kommerzielle Nutzungen entsteht?
- 4) Die Gestaltung des kleinen Parkgrundstücks auf der gegenüberliegenden Seite des o.g. Grundstücks ist Gegenstand eines Bürgerbeteiligungsverfahrens. Wann und in welcher Form wird eine Bürger\*innenbeteiligung in Bezug auf die Bebauung des o.g. Grundstücks stattfinden?

### Erläuterung

Als Kreuzberger Bürgerin versuche ich gemeinsam mit anderen Kreuzbergerinnen und Kreuzbergern konkrete Informationen über ein auf den Grundstücken Skalitzer Straße 122 /126 begonnenes Bauvorhaben zu bekommen. Nach Presseinformationen wird dort ein zehnstöckiger Beherbergungsbetrieb mit insgesamt 253 Zimmern und einer drei-etagigen Shopping-Mall gebaut. Ich interessiere mich für Details und Hintergründe dieses geplanten Baus, da ich negative Wirkungen auf meine Wohn- und Lebenssituation durch eine weitere Touristifizierung der Nachbarschaft befürchte.

Aus diesem Grund wende ich mich heute an die Bezirksverordnetenversammlung Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin.

### Beantwortung: BezStR Herr Schmidt

**BezStR Herr Schmidt:** So. Ja, sehr geehrte Frau Crewett. Vorausschicken möchte ich Ihnen einfach der Ehrlichkeit halber, dass Sie jetzt eine Antwort lesen werden, die sozusagen eine gewisse Verwaltungssprache an den Tag legt. Ich selber bin aber im Sinne Ihres Anliegens... sozusagen unterwegs, kann das und will das und werde das hier aber nicht anders ausführen.

**Zu Frage 1:** Das Vorhaben wurde auf der Grundlage des geltenden Bauplanungsrechtes beurteilt. Das ist für dieses Areal der festgesetzte Baunutzungsplan. Die städtebauliche Figur entspricht weitgehend den planungsrechtlichen Vorgaben und dem Ansinnen, die Flächen entlang der Skalitzer Straße in einer geschlossenen Bauweise zu entwickeln. Diese Bauweise soll die sich anschließenden Flächen vor den Lärmemissionen der Skalitzer Straße schützen. Die Bauhöhen haben sich am umgebenden Bestand auszurichten. Das ist hier vor allem das angrenzende Gebäude an der Mariannenstraße 9 - 10. Das Grundstück liegt planungsrechtlich in einem sogenannten beschränkten Arbeitsgebiet. Das entspricht in etwa einem Gewerbegebiet. Die umgebenden Grundstücke zum Heinrichplatz, zur Oranienstraße hin, sind als sogenannte gemischte Gebiete festgesetzt. Auch südlich der Skalitzer Straße sind Mischgebiete festgesetzt. Nach geltendem Baunutzungsplan sind in beschränkten Arbeitsgebieten unter anderem nicht störende Gewerbe, gewerbliche Betriebe, Verwaltungsgebäude, Geschäfts- und Bürohäuser und auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal rechtlich zulässig. Aus dieser Bandbreite erklärt sich auch der Begriff des Mischgebiets. In den gemischten Gebieten sind neben Wohnhäusern auch Geschäfts- und Bürohäuser, Ladengeschäfte sowie nicht störende gewerbliche Kleinbetriebe zulässig sowie Gebäude für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Verwaltung, Gaststätten, Hotels, Fremdenheime, Vergnügungsstätten, Versammlungsräume und Ähnliches. Die vom Land Berlin und vom Bezirk beabsichtigte Entwicklung des Gebiets wird unter anderem auch in den übergeordneten Planungsebenen dokumentiert. Da sind z.B. die bezirkliche Bereichsentwicklungsplanung, der Flächennutzungsplan, auch das bezirkliche Zentren- und Einzelhandelskonzept. Der Flächennutzungsplan, für den die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zuständig ist, stellt hier ebenfalls gemischte Baufläche dar mit dem Zusatz „Einzelhandelskonzentration“. Dementsprechend weist hier auch der bezirkliche Bereichsentwicklungsplan ein Mischgebiet aus, allerdings auch mit hohem Gewerbeanteil. Das Zentren- und Einzelhandelskonzept stellt den Bereich des angesprochenen Grundstücks als Bestandteil des Stadtteilzentrums Kottbusser Tor, Oranienstraße dar. Hier wird eine Aufwertung bzw. ein Ausbau des vorhandenen Einzelhandelsstandorts mit dem Schwerpunkt der Nahversorgung empfohlen. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass die Baugenehmigung auf planungsrechtlich festgesetzter Rechtsgrundlage erteilt wurde. Wenn ein Vorhaben, den rechtlichen Planvorgaben entspricht, hat ein Antragsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung. Dies würde sich notfalls auch ohne Weiteres vor Gericht erstreiten lassen.

**Zu Frage 2:** Die baupolitische Verantwortung für Genehmigungen von Bauvorhaben liegt letztlich in der Verantwortung des Gesetzgebers. Wesentliche Rechtsgrundlagen für das Baugeschehen sind vor allem das Baugesetzbuch, was in der Verantwortung des Bundes liegt und für die gesamte Bundesrepublik rechtswirksam gilt. Die Bauordnungen sind dagegen Ländersache. Das heißt für die Bauordnung von Berlin, dass hier der Berliner Senat verantwortlich ist. Die bezirklichen Planungen wie die des Bereichs Entwicklungsplanung und des Einzelhandels und Zentrenkonzepts sind immer mit den gesamtstädtischen Planungsvorgaben abzustimmen, für den der Senat von Berlin zuständig ist.

Zusammengefasst bestehen also die Vorgaben für das Baurecht auf ineinandergreifenden Rechtsgrundlagen des Bundes, des Landes und auch des Bezirks. Wie das zustande kommt, denn Gesetze sind jeweils gewählten politischen Vertreter verantwortlich, d.h. also auch aller Fraktionen in der jeweiligen Regierungsverantwortung.

Wie bereits unter 1 erwähnt, besteht für die Antragsteller ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer Baugenehmigung, wenn ein Vorhaben den rechtlichen Vorgaben entspricht. Die Erteilung einer Baugenehmigung hängt also nicht von der jeweiligen politischen Verantwortung ab, sondern primär der Übereinstimmung mit den geltenden Rechtsgrundlagen. ... Soll ich jetzt noch weiterreden oder? ... Also ich lese jetzt mal weiter erst mal das Programm vor. Sie können ja noch eine Nachfrage stellen. Sie können ja Nachfragen stellen.

## **Zwischenrufe**

**Frau Jaath:** So, wir machen jetzt aber bitte keine Zwiegespräche, wir machen das so, der Stadtrat, der beantwortet jetzt noch die vierte Frage und dann gibt es eine Gelegenheit nachzufragen. Die kann genutzt werden. Wir haben ja eine Geschäftsordnung, so verfahren wir und dann gibt es außerdem auch noch die Möglichkeit, wir tagen öffentlich und Sie können dann in den zuständigen Ausschuss kommen, da wird die Sache sicher auch noch mal verhandelt werden. Okay? Gut. Dann ...

**BezStR Schmidt:** Sie hätten meine Vorbemerkung interpretieren können in Ihrem Sinne und jetzt haben Sie gleich die Gelegenheit, noch eine Nachfrage zu stellen und vielleicht erklären wir das dann noch ein bisschen. Na ja, es kommt auf Ihre Nachfrage an. Das ziehen wir jetzt kurz durch und dann fragen Sie einfach noch mal nach, was Sie da genauer wissen möchten. Also zur dritten Frage.

**Zu Frage 3:** Das Grundstück liegt, wie unter 1 erwähnt, in einem beschränkten Arbeitsgebiet. In diesem Gebiet sind die ... ich warte noch kurz, bis hier alle fertig sind. In diesem Gebiet sind Wohnungen rechtlich gar nicht zulässig, mit Ausnahme von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal. Das liegt daran, dass das beschränkte Arbeitsgebiet einem Gewerbegebiet entspricht, in den gewerbliche und handwerkliche Nutzungen untergebracht werden sollen, die das Wohnen in der Regel stören. Da Flächen für diese Nutzung auch in zentralen Lagen sinnvoll und notwendig sind, ist die Ausweisung dieses Gebietes an dieser Stelle auch immer als richtig und passend eingeschätzt worden, zumal mit der Lage an der viel befahrenen und lauten Skalitzer Straße das Wohnen aus emissionsschutzrechtlichen Gründen auch nicht im Wege der Befreiung zugelassen werden könnte.

Das Grundstück befindet sich nicht im Eigentum der öffentlichen Hand. Der Eigentümer beabsichtigt, die Entwicklung auf der Grundlage des bestehenden Baurechts durchzuführen. Eine Eingriffsmöglichkeit des Bezirks auf konkrete Nutzung besteht deshalb nicht.

**Zu Frage 4:** Der Baunutzungsplan ist seit 1960 rechtsverbindlich. Wenn auf der Grundlage eines festgesetzten Bebauungsplans ein Vorhaben beurteilt und genehmigt wird, erfolgt formal keine Bürger/innenbeteiligung zum Vorhaben durch den Bezirk. Das Bauvorhaben wurde 2013 beantragt und 2014 genehmigt. Im Sommer 2013 wurde die Änderung des Verwaltungsverfahrensgesetzes rechtsverbindlich. Mit dem § 25 wird für diese Fälle eine möglichst frühe Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Eigentümer vorgeschrieben. Das Bezirksamt hat dazu auch ein Merkblatt verfasst, das den Bauämtern ..., in Bauämtern ausliegt und über das gesetzt ..., und über das gesetzt die Vorhaben informiert.

Wir vermuten, dass eine Beteiligung bislang nicht stattgefunden hat, da bislang auch noch keine Umsetzung des Bauvorhabens erfolgt ist. Ich befinde mich derzeit in Klärung mit den Eigentümern zum geplanten Neubau und werde mich in diesem Zusammenhang auch um die erforderliche Information der Bürgerinnen und Bürger einsetzen.

**Frau Jaath:** So, vielen Dank Herr Schmidt und jetzt können Sie Ihre Nachfrage stellen. Können Sie bitte ans Mikrofon gehen, weil das auch aufgenommen wird fürs Protokoll. Ja, da müssen Sie jetzt dann da an den Katzentisch, genau.

**Frau Crewett:** Also ich hab's nicht genau verstanden. Also glaubt das Bezirksamt, dass ein solches Bauvorhaben, was nach Presselage bis zu 750 Touristenunterkünfte, Nächte ..., Übernachtung usw. ermöglicht, dass das eine günstige Entwicklung im Bezirk und in genau an diesem Punkt fördert?

**Zu Nachfrage 1:** Ich habe schon an anderen Stellen betont, dass ich Hotelneubau in diesem Gebiet dort für nicht zielführend halte und dass es dafür auf Senatsebene einen Hotelentwicklungsplan bräuchte, Frau Senatorin Lompscher hat mir auch zugesagt, dass es so etwas ..., dass es dazu ein Gutachten geben soll und insofern ja, also ich halte Hotels für am Bedarf vorbei, wenn sie in diesem Gebiet in Kreuzberg gebaut werden.