
Eingereicht durch:	Eingang:	27.08.2003
Sunkel, Dagmar	Weitergabe:	27.08.2003
FDP-Fraktion	Fälligkeit:	10.09.2003
	Beantwortet:	08.09.2003
Antwort von:	Erledigt:	12.09.2003
BzStR Stäglin		

Betr.: Grundstücke Grabertstraße 3 a und Karl-Fischer-Weg/Kartuschenpfuhl

Ich frage das Bezirksamt:

1. Wie bewertet das Bezirksamt die offensichtliche Überbauung des Grundstücks Grabertstraße 3 a?
2. Bitte evtl. Überschreitungen der GRZ und GFZ aufschlüsseln, mit Angaben auf welcher Grundlage das Bauprojekt in dieser Größenordnung genehmigt wurde.
3. Welche Neubauvorhaben werden auf dem Gelände am Karl-Fischer-Weg/Kartuschenpfuhl geplant und wurden schon Baugenehmigungen erteilt?
4. Gibt es für vorgenanntes Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen und wurden solche erteilt? Wenn ja, dann bitte genaue Angaben über Gründe, Entscheidungen, etc.
5. Was kann das Bezirksamt in Zukunft tun, um eine Überbauung von Grundstücken in diesem Bereich zu vermeiden?

Bemerkung: Das Grundstück Grabertstraße 3 a, scheint offensichtlich völlig überbaut und passt als riesiger Fremdkörper nicht in die Umgebung.

Dagmar Sunkel

Antwort des Bezirksamtes

Die o.a. Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1. und 2.

Die in Rede stehenden Grundstücke liegen nach den Festsetzungen des als Bebauungsplan übergeleiteten Baunutzungsplans im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe II/3. Das zulässige Nutzungsmaß in dieser Baustufe beträgt:
Zulässige Zahl der Vollgeschosse = II, GRZ = 0,3, GFZ = 0,6.

Genehmigt durch Baugenehmigung 254.96 vom 1.12.1996 wurde ein Bauvorhaben mit 2 Vollgeschossen einschließlich eines in 2 Ebenen ausgebauten Dachraumes. Die genehmigte GRZ beträgt $0,27 < 0,3$, die genehmigte GFZ beträgt $0,55 < 0,6$ (ohne Dachraum) und $0,90 > 0,6$ (einschließlich Dachraum).

Die Genehmigung wurde auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28. April 1993 erteilt. Danach konnte eine Überschreitung der zulässigen Geschossfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen; die Zulassung war nicht auf Einzelfälle beschränkt.

Die Überschreitung der zul. GFZ bis auf 0,9 war ausschließlich durch Aufenthaltsräume in anderen als Vollgeschossen (hier im Dachraum) bedingt.

Öffentliche Belange, wie insbesondere die Gestaltung des Ortsbildes i.S.v. § 1 Abs. 5 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) standen dem nicht entgegen.

Das Vorhaben bleibt hinsichtlich seiner Höhenkulisse durchaus im Rahmen der Blockstruktur dieses Quartiers, der teilweise auch durch 3-geschossige Baukörper gekennzeichnet ist.

Im Übrigen wurde aufgrund der Ende der 80er Jahre eingetretenen Wohnraumversorgungsengpässe großzügig von den Erleichterungsregelungen des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes bzw. des BauGB-MaßnahmenG Gebrauch gemacht.

Zu 3. und 4.

Für das Grundstück Karl-Fischer Weg-23-25/Gurlittstraße 9-11 wurde per Vorbescheid Nr. 1271/02 vom 29.4.02 eine Blockrandbebauung mit Reihen- und Doppelhäusern in 2-geschossiger Bauweise einschließlich ausgebauter Dachgeschosse genehmigt. Abweichungen vom geltenden Baurecht lagen nicht vor. Zur Zeit läuft das Genehmigungsverfahren nach § 56 a der Bauordnung für Berlin (BauO Bln). Abweichend von dem o.a. Vorbescheid ist anstatt der Dachgeschosse nun ein Staffelgeschoss als 3. Vollgeschoss geplant. Gemäß § 7 Nr. 14 der hier anzuwendenden Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58) kann eine bauliche Nutzung im Rahmen der zulässigen Geschossflächenzahl zugelassen werden. Da die entstehenden Gebäudehöhen sich im Vergleich zu einem Dachgeschoss nur unwesentlich ändern und sich im Rahmen der vorhandenen Baustruktur bewegen, ist das geplante Staffelgeschoss als 3. Vollgeschoss städtebaulich vertretbar. Demnach wird für das 3. Vollgeschoss eine Ausnahme gemäß § 7 Nr. 14 BO 58 befürwortet.

Zu 5.

Durch die weiterhin gesetzeskonforme Anwendung der städtebaulichen Zulässigkeitsvorschriften für Vorhaben, d.h. der §§ 29-38 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen

Stäglin
Bezirksstadtrat