
Eingereicht durch:	Eingang:	30.09.2003
Ehlgötz, Barbara	Weitergabe:	30.09.2003
CDU-Fraktion	Fälligkeit:	14.10.2003
	Beantwortet:	13.10.2003
Antwort von:	Erledigt:	17.10.2003
BzStR Laschinsky		

Betr.: Baupläne für das Grundstück Curtiusstraße 13, 15 und 17

Ich frage das Bezirksamt:

1. Ist dem Bezirksamt bekannt, wer der Eigentümer der Grundstücke Curtiusstraße 13, 15 und 17 ist?
2. Welche planungsrechtliche Bebauungsmöglichkeit besteht für die o. g. Grundstücke?
3. Liegt dem Bezirksamt eine Bauvoranfrage/ein Antrag auf Baugenehmigung vor?
4. Wenn ja, welcher?
5. Gibt es einen Antrag auf Abrissgenehmigung für die bestehenden Gebäude?
6. Gibt es für die o. g. Grundstücke eine Bautiefenregelung?

Barbara Ehlgötz

Antwort des Bezirksamts

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

Zu 1.

Ja, die 3 o.a. Grundstücke gehören nach dem aktuellen Auszug aus dem Liegenschaftskataster jeweils dem gleichen Eigentümer.

Zu 2.

Nach dem Baunutzungsplan für Berlin in der Fassung vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S.742), der in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S.1087,1104 -BO 58-) und den hier förmlich festgestellten Bau- und Straßenfluchtlinien gemäß § 173 Abs. 3 Satz 1 Bundesbaugesetz (BBauG) als **übergeleiteter Bebauungsplan im Sinne von § 30 BBauG** (jetzt § 30 Baugesetzbuch) weitergilt, sind die o.a. Grundstücke als allgemeines Wohngebiet (§ 7 Nr. 8 BO 58) der Baustufe II/3 qualifiziert.

Das Grundstück liegt darüber hinaus im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebiets „Lichterfelde – West im Bezirk Steglitz von Berlin vom 6.9.1991 (GVBl. vom 19.11.1991, S. 255).

Nach § 1 dieser Verordnung i.V.m. § 172 Abs. 1 BauGB bedarf auch der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung der bis zum 31.12.1918 errichteten baulichen Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch darf gemäß § 1 der VO i.V.m. § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Zu 3. und 4.

Ja, am 28.2.03 wurde ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 3 Wohn- und Geschäftshäusern gestellt. Gegenstand dieses Antrages war auch der geplante Abbruch des Gebäudes Curtiusstr. 13. Der Antrag konnte aus folgenden Gründen noch nicht abschließend bearbeitet werden:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der o.a. Erhaltungsverordnung.

Die Genehmigung zum Abbruch darf gemäß § 1 der VO i.V.m. § 172 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur versagt werden, wenn die Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Das im Jahre 1907 errichtete Mehrfamilienhaus repräsentiert authentisch die bauhistorische und städtebauliche Entwicklung dieses Quartiers vor dem 1. Weltkrieg. Die Anlage ist damit im Zusammenhang mit anderen von städtebaulich prägender Bedeutung für das Ortsbild und die Stadtgestalt des Gebietes Lichterfelde – West i.S.v. § 172 Abs. 3 BauGB. Die bauliche Anlage steht damit zweifellos unter dem Schutz der Erhaltungs-VO Lichterfelde-West. Daher sind grundsätzlich, also auch im vorliegenden Fall, die Voraussetzungen erfüllt, um eine Abbruchgenehmigung versagen zu können.

Wird jedoch in den Fällen des § 172 Abs. 3 BauGB die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer gemäß § 173 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde unter der Voraussetzung des § 40 Abs. 2 BauGB die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 40 Abs. 2 BauGB bestimmt, dass dieses Verlangen nur dann berechtigt ist, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Festsetzungen oder Durchführung des Bebauungsplanes **wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten** ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

Zur Zeit wird die Frage der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit seitens des Antragstellers untersucht. Für diesen Zeitraum wurde gebeten, den Antrag ruhen zu lassen. Erst nach Klärung dieser Frage kann der Antrag abschließend beschieden werden. Denn die Frage des Abbruchs ist wesentlich für die Genehmigungsfähigkeit der beantragten Errichtung von 3 Wohn- und Geschäftshäusern.

Zu 5.

Über den o.a. Abrissantrag des Gebäudes Curtiusstr. 13 hinaus wurde ein Antrag auf Rückbau der nicht erhaltenswerten Bausubstanz auf den o.g. Grundstücken gestellt. Hierbei handelt es sich um die im rückwärtigen Bereich vorhandenen ehemaligen Reinigungs- und Wäschereigebäude auf den Grundstücken Curtiusstr. 13 und 17. Diese Baulichkeiten fallen nicht unter den Schutz der o.a. Erhaltungsverordnung, weil sie keine gebietsprägende Qualität besitzen. Demzufolge wurde dafür die Abbruchgenehmigung Nr. 1370/03 vom 2.7.03 erteilt. Der BVV-Ausschuss für Stadtplanung, Naturschutz und Landschaftspflege wurde zuvor von dem Vorhaben in seiner Sitzung am 27.5.03 unterrichtet.

Zu 6.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise sowie der damit verbundenen Bebauungstiefenregelung von 13 m (§ 7 Nr. 16 i.V.m. § 8 Nr. 1 BO 58) ist in diesem Baublock als funktionslos zu betrachten. Im Baublock herrscht eindeutig die offene Bauweise. Insoweit sind geplante Vorhaben hinsichtlich der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, mangels funktionierender Festsetzungen gemäß § 30 (3) BauGB nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich hinsichtlich der genannten Kriterien in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Mit freundlichen Grüßen

Laschinsky
Bezirksstadtrat