
Eingereicht durch:	Eingang:	01.04.2004
Hampel, Ulf	Weitergabe:	01.04.2004
GRÜNE-Fraktion	Fälligkeit:	15.04.2004
	Beantwortet:	26.04.2004
Antwort von:	Erledigt:	28.04.2004
BzStR Stäglin		

Betr.: B-Plan-Verfahren XII - 303 (Schlossgalerie Steglitz)

Ich frage das Bezirksamt:

1. War das vom Investor beauftragte Schallgutachten zur Tiefgaragenausfahrt des BV Schlossgalerie für das B-Plan-Verfahren XII - 303 die alleinige Beurteilungsgrundlage für die Einschätzung der Schallbelastungen für die benachbarten Bewohner der Grunewaldstr. 4. u. 5 und wenn nein, welche weiteren Erkenntnisse oder Gutachten wurden zur Beurteilung herangezogen?
2. Warum wurden die Eigentümer der Grunewaldstr. 4 nicht direkt angesprochen ? War es dem BA tatsächlich nicht möglich über die beteiligte Hausverwaltung die Eigentümeradressen herauszubekommen und werden diese Eigentümer im Rahmen des anstehenden Baugenehmigungsverfahrens zum BV Schlossgalerie auch nicht direkt beteiligt?
3. Hat die einbezogene Hausverwaltung der Grunewaldstr. 4 eine Vollmacht vorgelegt, die sie bevollmächtigt, in so weitreichenden Dingen, wie der Zustimmung zur Tiefgarageneinfahrt mit nicht absehbaren Folgen für die Sicherheit ihrer Bausubstanz auf der Grunewaldstr.4 und den Grundstückswert, eigenständig für die Eigentümer zu entscheiden ? Wenn ja, wie ist diese Vollmacht auf ihre Gültigkeit überprüft worden?
4. Ist für die Baugenehmigung der Tiefgarage mit seiner Einfahrt in der Grunewaldstr. aus Sicht des BA die Zustimmung der Eigentümer der Grunewaldstr. 4 erforderlich ? Wenn ja, ist diese bereits erteilt worden und von wem?
5. Hält das BA es für ausgeschlossen, dass sich durch die Realisierung des BV Schlossgalerie Steglitz die Grundstücks- und Gebäudewerte der angrenzenden Bebauung verringern und wenn nein auf welcher Grundlage wurde diese Erkenntnis bzw. Einschätzung gewonnen?
6. Wurde für das Grundstück Schlossstraße 33 eine Übernahme von Abstandsflächen aus dem BV Schlossgalerie sichergestellt? Wenn ja, in welcher Form ?

7. Auf welche benachbarten Grundstücke fallen Abstandsflächen des BV Schlossgalerie ?
8. Fallen Abstandsflächen des o.a. BV auf mehr als die angrenzende Hälfte öffentlicher Straßen und wenn ja mit welcher Begründung wurde dies zugelassen?
9. Werden für die Baugenehmigung des BV Schlossgalerie Steglitz Ausnahmen erteilt und wenn ja, welche ?
10. Gibt es im BA Abteilungen, die rechtliche Bedenken gegen den B-Plan XII - 303 formuliert haben und wenn ja, wie lauten diese ?

Hampel

Antwort des Bezirksamts

Ich bitte Sie, die verspätete Beantwortung zu entschuldigen. Die o. g. Anfrage beantworte ich wie folgt:

Zu 1.

Ein Schallgutachten beinhaltet Messungen und Prognosen an den vorhandenen und den geplanten Schallquellen. Diese rechnerischen Vorgehensweisen sind relativ eindeutig festgelegt und es ist daher unerheblich, ob diese Zahlen von einem oder von zehn Schalltechnikern berechnet werden.

Ergebnis im Fall der Grunewaldstraße ist immer, dass die Grundbelastung heute sehr hoch ist und dieser Belastung durch das Projekt eine weitere Belastung hinzugefügt wird, die aber rein rechnerisch kaum bemerkbar ist.

Dieses Ergebnis ist vom Umweltamt des Bezirkes überprüft und bestätigt worden.

Das Empfinden der dort Wohnenden wird verständlicherweise so sein, dass mit der Tiefgaragenzufahrt ein neuer Störfaktor geschaffen wird. In Abwägung aller Belange – Gemengelage mit Einkaufen und Wohnen erkennbar und traditionell in diesem Quartier in engem räumlichen Zusammenhang, keine Überschreitung der rechnerisch zu ermittelnden Lärmwerte durch die Neuanlage der Tiefgarage, Betrachtung dazu bekannter Vergleichsfälle – hat sich das Bezirksamt planerisch für die Möglichkeit einer Tiefgaragenzufahrt ab ca. 5 m vom nächstgelegenen Wohnhaus entschieden.

Zu 2.

Die Behauptung, dass die Eigentümer nicht direkt angesprochen wurden, ist falsch.

Im Bebauungsplanverfahren sind sowohl die Eigentümer und Mieter als auch die Hausverwaltung zur Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt direkt angeschrieben worden.

Die direkt angrenzenden Grundstückseigentümer werden im Baugenehmigungsverfahren beteiligt.

Zu 3.

Die angeschriebenen, direkt angrenzenden Eigentümer haben sich nicht geäußert, sondern die Hausverwaltung der Grunewaldstraße 4 hat schriftlich „namens und in Vollmacht der Eigentümer“ der Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt zugestimmt.

Zu 4.

Die Zustimmung des Grundstückseigentümers Grunewaldstraße 4 zur geplanten Einfahrt der Tiefgarage ist nicht erforderlich. Im vorliegenden Fall ist jedoch das Gebot der Rücksichtnahme zu würdigen. Aus diesem Grund und aufgrund des Schallschutzgutachtens wurde gefordert, die Zufahrt um ca. 5 m von der Grundstücksgrenze zu verschieben.

Gleichwohl liegt mir die Zustimmung der Immobilien – Hausverwaltung Eberhard Peetz für die geplante Schlossgalerie vor.

Zu 5.

Eine Prognose hinsichtlich der Grundstücks- und Gebäudewerte in der Nachbarschaft steht nicht zur Debatte:

Entwickelt sich die Schlossgalerie zu einem architektonischen und nutzungsstrukturellen Highlight, könne Räumlichkeiten in der Umgebung für Läden und Büros nachgefragt sein und damit für jeden Vermieter oder Eigentümer positiv zu Buche schlagen. Hat die Schlossgalerie mäßigen Erfolg, wird auch die Tiefgarage kaum zu besonderen Auslastungen gelangen und es bleibt eher bei einem status quo hinsichtlich der Lage im Stadtraum. Wirken die bauliche Abschottung zu den Straßen und die Dach- und Fassadenbegrünung besonders positiv auf die Ruhe und das Kleinklima im Innenbereich, kann das ein Plus für die Wohnsituation dort bedeuten. Wird dies eher nicht honoriert, wird es sich weiterhin um Wohnraum in einer Gemengelage wie heute handeln.

Jegliche Spekulation über die Entwicklung eventueller Grundstückswerte ist müßig, die heute geltenden Lagekriterien ändern sich kaum, da der Neubau den Orientierungsrahmen für die Schloßstraße nicht verlässt.

Zu 6.

Gemäß des amtlichen Lageplans des öffentlichen bestellten Vermessungsingenieurs Franz Walk vom 26.03.04 überschreiten die Abstandsflächen nicht die rückwärtigen Grundstücksgrenzen.

Zu 7. Auf keine. (siehe Beantwortung zu 6)

Zu 8. Nein.

Zu 9.

Die bauaufsichtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen. Daher können derzeit noch keine Aussagen über die Gewährung von Ausnahmen bzw. über die Erteilung von Befreiungen getroffen werden.

Zu 10.

Rechtliche Bedenken im Sinne von rechtlichen Bewertungen, die eine Gewichtung verschiedener Interessen und Argumente beinhaltet, sind bei einem Bebauungsverfahren an der Tagesordnung. So wurde auch hier für die möglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes eine aufwändige Abwägung aller Belange vorgenommen, die letztlich zum jetzt vorliegenden Planentwurf führte. Daran waren verschiedene Ämter und Verwaltungen mit ihren jeweiligen fachlichen Schwerpunkten beteiligt.

Mit freundlichen Grüßen

Stäglin
Bezirksstadtrat