

Bezirksverordnetenversammlung  
Lichtenberg von Berlin  
Vorsteher, Herr Bosse  
Fraktion DIE LINKE.  
Fraktion SPD  
Fraktion CDU  
Fraktion AfD  
BVO Bündnis 90/Die Grünen  
BVO Jutta Griep  
Bezirksverordneter der Fraktion DIE LINKE, Herr Antonio Leonhardt

**über**

Bezirksbürgermeister  
Herrn Michael Grunst

**Kleine Anfrage 0642/VIII – Abweichungen vom Bebauungsplan XVII-4, Ostkreuz/Rummelsburger Bucht**  
**Eingereicht von: Fraktion DIE LINKE, Herr Antonio Leonhardt**

***Das Bezirksamt wurde um folgende Auskunft gebeten:***

1. Welche Abweichungen vom Bebauungsplan sind bisher
  - a. beantragt
  - b. genehmigtworden? Bitte getrennt nach Bauherren aufschlüsseln.
2. Auf welcher Rechtsgrundlage wurden die Abweichungen genehmigt?
3. Warum geht das Bezirksamt davon aus, dass die Abweichungen städtebaulich vertretbar sind, obwohl hierdurch Ansprüche weiterer Bauherren im Plangebiet auf Abweichungen im gleichen Maße (Art. 3 Abs. 1 GG iVm der Verwaltungspraxis) geschaffen werden?
4. Wie bewertet es das Bezirksamt, dass ein Bebauungsplan, der auf einem langwierigen politischen und gesellschaftlichen Aushandlungsprozess beruht, bereits wenige Monate nach seinem Inkrafttreten durch Abweichungen effektiv zu Gunsten der Bauherren "korrigiert" wird?
5. Wie möchte das Bezirksamt verhindern, dass sich Höhe, Lage und Geschossflächenzahl der Baukörper im Vergleich zum beschlossenen Bebauungsplan erheblich verändern?

## **Das Bezirksamt teilt Folgendes mit:**

### zu 1.:

Für die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes XVII-4 wurden die folgenden bauordnungsrechtlichen Abweichungen, planungsrechtlichen Befreiungen nach Baugesetzbuch (BauGB), sowie Abweichungen, die eine Ermessensentscheidung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) verlangen, erteilt bzw. Erleichterungen im Baugenehmigungsverfahren (Sonderbau) zugelassen:

### Bauvorhaben HOWOGE (MI 4)

- Abweichung von § 39 Abs. 4 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) Aufzüge für 6 Wohneinheiten
  - Der nach § 39 Abs. 4 BauO Bln erforderliche Aufzug ist nicht von allen Geschossen mit Aufenthaltsräumen stufenlos erreichbar. In den Häusern Kynaststraße 7-9 ist das Hochparterre nicht über den Aufzug angeschlossen.
- Befreiung für die Überschreitung der im Bebauungsplan XVII-4 festgesetzten Geschossfläche (GF), zusätzliches Vollgeschoss
  - Überschreiten der zulässigen GF. Überschreiten der zulässigen Anzahl von sieben (Riegel) bzw. acht (Kopfbau) Vollgeschossen um jeweils ein Vollgeschoss
- Abweichung von § 6 Abs. 1 und 3 BauO Bln Abstandsflächenüberdeckung von Gebäudeteilen und Balkonen
  - Überdecken der Abstandsflächen von Gebäudeteilen („Gebäudefinger“) und Balkonen.
- Ausnahmen, die eine Ermessensentscheidung nach § 23 BauNVO verlangen – Überschreiten Baulinie (Loggien)
  - Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baulinie
  - Im Bereich der Hausaufgänge Kynaststraße 7, 8 und 9 treten die Loggien der Sicherheitstreppehäuser 40 cm vor die festgesetzte Baulinie.
- Ausnahmen, die eine Ermessensentscheidung nach BauNVO verlangen - Überschreitung Baugrenze (Balkone, Außentreppe)
  - Vortreten von Bauteilen in geringfügigem Ausmaß über die Baugrenze
  - An den Stirnseiten der Querriegel im Osten sowie an der Südfassade des Kopfbaus treten Balkone bzw. Loggien in Teilbereichen um ca. 40 cm vor die Baugrenze.
  - Im Norden erschließt eine Außentreppe, die mit dem Bauwerk über einen Steg verbunden ist, den Bewohnerhof. Die Außentreppe befindet sich außerhalb der Baugrenze.

### Bauvorhaben Streletzki (MK 1)

- Befreiung B-Plan VII-4 - Bezugshöhe Gehweg (festgesetzt 35,5 m Normalhöhen-nul, NHN)
  - Befreiung von der Festsetzung der Bezugshöhe Gehweg
  - Anstatt der im B-Plan XVII-4 festgesetzten maximale Gebäudehöhe von 32 m über Gehweg, wird die maximale Gebäudehöhe auf 35,5 m über NHN festgesetzt.

- Befreiung B-Plan XVII-4 – Überschreitung Gebäudehöhe 32 m (Austrittsbereich Dachterrasse, Aufzugsüberfahrt, Dachaustritt Treppenhaus)
  - Überschreiten der zulässigen Gebäudehöhe von 32 m im Austritts- und Nebenbereich der Dachterrasse Dach 2, inklusive der Aufzugsüberfahrt sowie am Dachaustritt des Treppenhaus TH2
- Befreiung Bebauungsplan XVII-4 – Überschreitung Geschossfläche
  - Überschreiten des gemäß privatrechtlicher Vereinbarung zugelassenen Anteils an der Geschossfläche im MK 1.
- Befreiung B-Plan XVII-4 – Überschreiten Baulinie, Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Gesimse)
  - Überschreiten der festgesetzten Baulinien, der Baugrenze sowie der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien entlang der Hauptstraße und der Planstraße 1 durch das Sockelgesims und das Dachgesims bis zu 0,15 m.
- Befreiung B-Plan XVII-4 – Zurücktreten hinter die Baulinie (Gebäudeecken)
  - Zurücktreten der abgerundeten Gebäudeecken hinter die festgesetzte Baulinie bis zu 0,90 m
- Befreiung B-Plan XVII-4 – Vortreten vor die Baulinie (Vordach Haupteingang)
  - Vortreten des Vordachs am Haupteingang vor die festgesetzte Baulinie bis zu 7,20 m.

#### Erleichterungen:

- Entgegen § 6 Abs. 2 Satz 1 BauO Bln werfen die von der Grundstücksgrenze zurückweichenden Obergeschosse und nicht privilegierten Balkone Abstandsflächen auf das Nachbargrundstück.
- Entgegen § 6 Abs. 2 Satz 2 BauO Bln überschreiten die Abstandsflächen an der Planstraße 1 die Straßenmitte geringfügig.

#### Bauvorhaben Investa/Groth (WA 3)

- Befreiung B-Plan XVII-4 - Überschreitung Geschossfläche
  - Überschreiten der zulässigen Geschossfläche (GF).
- Befreiung B-Plan XVII-4 - Höhe Garage
  - Überschreiten der zulässigen Oberkante von Garagen von 35,9 m über NHN um 0,2 m auf 36,1 m über NHN.
- Befreiung B-Plan XVII-4 - Überschreiten Baugrenze durch Balkone und Überschreiten der Straßenbegrenzungslinie durch Vordächer; Abweichungen, die eine Ermessensentscheidung nach BauNVO verlangen - Überschreiten der Baugrenze durch Balkone und Vordächer
  - Überschreiten der festgesetzten Baugrenze durch Balkone bis zu 2 m an der Südfassade von Block 2 (Befreiung)
  - Überschreiten der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie (Planstraße 3) durch Vordächer bis zu 1,2 m. (Befreiung)
  - Überschreiten der festgesetzten Baugrenze durch Vordächer bis zu 1,2 m. (Ermessensentscheidung)
  - Überschreiten der festgesetzten Baugrenze durch Balkone bis zu 1,5 m an der Südfassade von Block 1, sowie den hofzugewandten Fassaden Block 1 und 2. (Ermessensentscheidung)

### Bauvorhaben Investa/Groth (MI 3)

- Befreiung B-Plan XVII-4 - Überschreitung Geschossfläche  
→ Überschreiten der zulässigen Geschossfläche (GF).
- Befreiung B-Plan XVII-4 - textliche Festsetzung 4.5  
→ Befreiung von der textlichen Festsetzung 4.5 für die Fassaden entlang der Planstraße C Nord ohne Verwendung schallabsorbierender Materialien bzw. reflexionsarmer Konstruktionen.
- Befreiung B-Plan XVII-4 - Überschreitung festgesetzte Traufhöhe  
→ Überschreiten der zugelassenen Traufhöhe von 20,60 m um 1 m auf 21,60 m über Gehweg. Die heranzuziehende Gehweghöhe wird aufgrund des starken Höhenunterschiedes des Grundstücks auf 35,50 m ü NHN festgesetzt.

### Erleichterungen:

Entgegen der Verordnung über bauliche Anforderungen an barrierefreies Wohnen (Barrierefreies Wohnen Verordnung Berlin) werden in den barrierefreien Wohnungen und in den barrierefreien Beherbergungsräumen Fenster mit Brüstungshöhen von 0,70 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) zugelassen.

### zu 2.:

Die Ausnahmen und Befreiungen wurden gemäß § 31 BauGB in Verbindung mit § 67 BauO Bln erteilt.

### zu 3.:

Gemäß § 31 Absatz 2 BauGB können Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und 1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit (...) die Befreiung erfordern oder 2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder 3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Da jeder Antrag individuell bearbeitet wird, werden diese stets unabhängig voneinander geprüft.

### zu 4.:

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan gemäß § 10 BauGB, d.h. die beantragten Bauvorhaben waren nicht Basis des Bebauungsplan-Verfahrens und bedurften daher im Detail einer Ausnahme oder Befreiung, die gemäß § 31 BauGB die Grundzüge der Planung nicht in Frage stellen. Der Bebauungsplan wird somit nicht „korrigiert“, sondern für das Bauvorhaben wird im Rahmen einer Einzelfallprüfung eine Ausnahme oder Befreiung erteilt.

zu 5.:

Befreiungen müssen stets auf den Einzelfall bezogen nach den Kriterien des § 31 BauGB geprüft werden (siehe Beantwortung Frage 2). Damit können sich Höhe, Lage und Geschossflächenzahl der Baukörper im Vergleich zum beschlossenen Bebauungsplan nicht erheblich ändern. Eine erhebliche Änderung würde stets auch eine Änderung des Bebauungsplanes zur Folge haben, die wiederum ein komplett neues Bebauungsplan-Verfahren voraussetzen würde.

Gerade beim Beispiel HoWoGe wurde eine Befreiung zugelassen, um eine KiTa zu ermöglichen, ohne auf Wohnraum zu verzichten. Das sollte im Interesse des Allgemeinwohls liegen.

Hönicke