

Ulrich Zedler  
Dipl. Ing. Stadtplaner  
Böckhstraße 34  
10967 Berlin

Abs.: Ulrich Zedler \* Dipl. Ing. Stadtplaner \* Böckhstraße 34 \* 10967 Berlin

An die  
Fraktion der Piratenpartei T./S.  
und BI Eylauer Str. im Viktoriakiez  
--Kopie--

Berlin, den 7/ Mai 2012

Ihr Schreiben vom     Aktenzeichen

Sehr geehrter Herr Ickes,  
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für den Auftrag, zu den Baugenehmigungen Nr. 2011-2014 und 2012-2096 der Firma UTB Grundstücksentwicklungs GmbH zum Bau von Wohn- und Geschäftshäusern, zum einen (Nr. 2014) an der Monumentenstraße anschließend an die gründerzeitliche Bebauung auf Kreuzberger Gemarkung, zum zweiten (Nr. 2096) an der Dudenstraße ebenfalls anschließend an die gründerzeitliche Bebauung auf Kreuzberger Gemarkung, wie im Lageplan (Anlage 1) verortet, eine planungsrechtliche Beurteilung abzugeben.

Meine gutachterliche Einschätzung der planungsrechtlichen Situation erfolgt auf Grundlage der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO) sowie der dazu ergangenen Rechtsprechung und der Literatur.

Dabei lasse ich mich zunächst von der These leiten, dass das Bauvorhaben in unbeplantem Bereich liegt, dies wird auszuführen sein.

Sodann gehe ich auf die planungsrechtliche Zulässigkeit ein.

#### Konkrete Lage vor Ort:

Die Bauvorhaben liegen beide auf ehemaligem Bahngelände. Die Entwidmung des Bahngeländes wird für dieses Gutachten als erfolgt unterstellt, da dem Autor keine Erkenntnisse vorliegen, die für eine eventuelle Unwirksamkeit der Entwidmung durch das Eisenbahnbundesamt (EBA) sprechen.

Das ehemalige Bahngelände zeichnet sich topographisch dadurch aus dass es gegenüber dem Terrain der Nachbarbebauung an der Eylauer Straße böschungsartig abfällt. Die vorhandenen Bebauung, im Wesentlichen Lokschuppen und Lagergebäude, sind relativ

flach und ragen nicht oder nur unwesentlich über das Straßenniveau sowohl der Monumenten also auch der Dudenstraße hinaus.

Weiter westlich schließen sich an das Gelände Bahnanlagen der Deutschen Bahn AG an. Im entwidmeten Gebiet wurde bisher ein vollzogenes Vorhaben genehmigt, der LIDL-Markt an der Dudenstraße, es handelt sich um eine Einzelhandelsimmobilie mit ca. 1200 m<sup>2</sup> Grundfläche, eingeschossig mit Satteldach. Die Baugenehmigung für LIDL könnte unter Umständen rechtswidrig gewesen sein (ist nicht Teil des Prüfungsauftrages), aber selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, gilt der Grundsatz, dass ein Bauvorhaben als legal vorhanden anzusehen ist wenn es (mindestens im Rohbau) steht und die Bauaufsichtsbehörde dessen Beseitigung nicht anstrebt und verfolgt. Da gegen das Vorhaben LIDL nach meinem Kenntnisstand kein Nachbarwiderspruch und bauaufsichtsbehördliche Beseitigungsverfügung oder gerichtliche Verfügung anhängig ist, gilt das Vorhaben als legal und ist für die Beurteilung weiterer Vorhaben als 'Bestand' zu berücksichtigen.

#### Grundsätzliches:

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 30-35 abschließend die Zulässigkeit von Vorhaben.

Jedes Bauvorhaben, das nicht unter Fachplanungsrecht fällt, ist unzulässig, wenn es nach keiner der Vorschriften der §§ 30-35 BauGB zulässig ist.

Zunächst ist für beide Vorhaben die planungsrechtliche Einordnung zu prüfen und zu bewerten:

#### **§ 30 BauGB:**

Für beide Vorhaben liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, der Baunutzungsplan bezieht das Gebiet ebenfalls nicht in seine Plandarstellung ein, da es zu dessen Entstehungszeitpunkt Reichsbahngelände war, und damit der Planungshoheit West-Berlins entzogen. Eine Zulässigkeit nach § 30 BauGB scheidet daher aus.

#### **§ 31 BauGB:**

scheidet aus diesem Grund ebenfalls aus, jedenfalls in Bezug auf die Anwendbarkeit in Verbindung mit § 30 BauGB

#### **§ 32 BauGB:**

hier ist keine öffentliche Nutzung wirksam geplant, daher ist § 32 BauGB nicht anwendbar

#### **§ 33 BauGB:**

es gibt keinen Bauleitplan (laufendes Verfahren 7-1) , der Planreife erlangt hat und bei dem anzunehmen wäre, dass das Vorhaben den zukünftigen Darstellungen des Planes nicht widersprechen würde. Somit ist § 33 BauGB ist nicht anwendbar

### **§ 34 BauGB:**

es liegt kein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor.

Begründung: der Bebauungszusammenhang, der insgesamt den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit bietet, endet von der Eylauer Straße aus gesehen jeweils am letzten Haus. Hier ist zentimetergenau zu werten, die Rechtsprechung geht davon aus, dass die Hauswand der Hauptanlage, also in der Regel des Gebäudes, auch Grenze des Innenbereichs ist. Dabei spielt es für den unbeplanten Bereich keine Rolle, ob (wie es in diesem Fall liegt) die benachbarten Baukörper im Geltungsbereich eines qualifizierten Bauleitplanes liegen.

Das an diese Bebauung (der Eylauer Straße) angrenzende Areal ist im Norden in ca. 250 m breite unbebaut, im Süden beträgt die Breite der Baulücke ca. 322 m. Nimmt man das Vorhaben 'LIDL' mit in die Betrachtung, beträgt die Breite der Baulücke ca. 90 m.

Das Areal 'Am Lokschuppen', also die Fläche zwischen der Bebauung an der Eylauer Straße und den Bahnflächen hat eine Tiefe von ca. 290 m, an der Monumentenstraße eine Breite von ca. 76 m und an der Dudenstraße von ca. 160 m (einschließlich LIDL-Grundstück).

Das zu bewertende Areal hat also ca. 3,4 ha Größe. Es ist bebaut im Wesentlichen mit der ehemaligen bahn-affinen Nutzung, also dem Hauptschuppen mit ca. 125\*35 m, mithin ca. 4.380 m<sup>2</sup> Grundfläche und dem Nebenschuppen mit ca. 65\*23 m, mithin ca. 1.500 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Daneben finden sich befestigte Flächen (offene Lagerflächen) in unterschiedlicher Größe und Anordnung sowie der LIDL-Markt mit ca. 1.200 m<sup>2</sup> Grundfläche.

Eine mittlere GRZ für das Gesamtareal bezüglich der Bauhauptkörper kann also grob mit 0,2 angegeben werden. Das wäre auch, da die Flächen bisher (LIDL ausgenommen) noch nicht grundstücksmäßig geteilt sind, ein großmaßstäblicher Wert, wenn man die Einordnung neuer Bauvorhaben bezüglich der Grundfläche, die überbaut wird, einwerten möchte.

Jedoch sind zunächst Besonderheiten zu beachten.

Zunächst: das Areal ist ehemaliges bahnrechtlich planfestgestelltes Gelände, und wurde entwidmet.

Hierdurch entsteht im Regelfall, auch wenn das Grundstück mit einzelnen baulichen Anlagen bestanden ist, kein Baugebiet nach § 34 BauGB.

Der Grund ist, dass eine Fläche, die bisher der Planungshoheit der Gemeinde durch Fachplanung entzogen war, nicht durch Entwidmung zu einem unbeplanten Innenbereich werden kann. Denn dann würde eine unzuständige Stelle (in diesem Fall das EBA) in die Planungshoheit der Gemeinde dergestalt eingreifen dass es quasi durch Verwaltungsakt Baurecht schafft.

Die Schaffung von Baurecht ist aber durch Gesetz der Gemeinde vorbehalten (solange das Grundstück in einer Gemeinde liegt, was unstreitig der Fall ist), und daher fällt ein Fachplanungsrechtlich entwidmetes Gebiet im Regelfall in den unbeplanten Aussenbereichstatus, auch wenn es mit einzelnen Baukörpern (im vorliegenden Fall: 2 Baukörper auf 3,4 ha Fläche bzw. 3, wenn man LIDL mit dazu zählt) bebaut ist.

Nur wenn sich die Bebauung der entwidmeten Fläche zwanglos in die umgebende Bebauung einfügt und kein Planungsbedürfnis besteht, kann ein Fall des § 34 BauGB entstehen mit der Folge, dass die Gemeinde, wenn sie Vorhaben nach § 34 BauGB nicht wünscht, ein Planverfahren einleiten müsste mit den entsprechenden Sicherungsinstrumenten.

Die Kontrollfrage, die man stellen muss, um das Vorliegen von § 34 bejahen zu können, ist zunächst:

Ist das Gebiet unter Einbeziehung seiner näheren Umgebung ein Gebiet, das insgesamt den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit bildet, wobei einzelne Baulücken zulässig sind?

Wird diese Frage mit 'ja' beantwortet, lautet die nächste Frage: Gibt es eine Gebietsart nach § 1 BauNVO, in die sich die Fläche einordnen lässt?

Hierbei ist zu beachten, dass nicht jede Gemengelage ein 'Mischgebiet' gemäß BauNVO ist.

Zur Frage 1: Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit

Das Baugebiet unterscheidet sich von der benachbarten Bebauung wesentlich und grundsätzlich.

Nachbarbebauung:

Wohn- und gemischte Nutzung in gründerzeitlichen 5-6geschossigen Gebäuden

Gebietsart MI

GRZ von ca. 0,6

GFZ von bis zu 3,5

geschlossener Bauweise

Baugebiet:

bahnaffine Lagerschuppen und Lagerhallen sowie großflächiger gewerblicher offener Lagerflächen sowie ein Supermarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Nettoverkaufsfläche

Gebietsart GE oder GI

GRZ von ca. 0,2

GFZ von bis zu 0,4

offene und z.T. Abweichende Bauweise (offen mit Gebäudelänge über 50 m)

Unterschiedlicher können Baugebiete kaum ausfallen. In jeden Fall liegt hier eine Großgemengelage vor, eine Einordnung der Fläche in einen

Umgebungsbebauungszusammenhang mit einer bestimmten (bestimmbaren)

Gebietsentsprechung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB scheidet aus.

§ 34 BauGB ist zudem nur anwendbar, wenn sich das zu genehmigende Vorhaben als zwanglose Fortentwicklung des Vorhandenen in einer Baulücke darstellt.

Das ist aber hier nicht der Fall. So könnte man, § 34 unterstellt, sich nahezu beliebige Vorhaben in einer Bandbreite von 'Wohnen' bis 'störende gewerbliche Nutzung' vorstellen, die aus der Umgebungsbebauung herleitbar wären.

Diese Beliebigkeit würde aber, selbst unterstellt, man hätte hier einen Ortsteil, der insgesamt den Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit bildet, dazu führen, dass ein Planungsbedürfnis für all die Vorhaben vorliegt, die sich eben nicht als

zwanglose Fortsetzung des Bestandes darstellen.

Das Planungsbedürfnis ist insbesondere bei Großvorhaben die Messlatte, die zumindest die beiden vorliegenden Vorhaben mit ca. 11 bzw. ca. 17 Mio. Baukosten nach DIN 277 nicht überwinden können.

Nach all dem vorstehend Ausgeführten ist festzustellen, dass für das Bauvorhaben § 34 BauGB nicht anwendbar ist.

Sollte, entgegen der vorgenannt vertretenen Auffassung, der § 34 BauGB im vorliegenden Einzelfall dort anwendbar sein, wäre zu prüfen, ob sich das Vorhaben einfügt.

Vorhaben an der Monumentenstraße und an der Dudenstraße:

Beide Vorhaben fügen sich vom Maß der baulichen Nutzung her nicht ein.

Das Vorhaben nimmt jeweils zunächst straßenbegleitend die Höhe des Nachbargebäudes auf. Die Geländeoberfläche in Richtung Westen fällt sowohl entlang der Monumentenstraße in der Tiefe als auch gegenüber der Bebauung an der Dudenstraße ab:

An der Dudenstraße des Straßenniveaus von 46,13 (ü. NHN) auf an der hinteren westlichen geplanten Grundstücksgrenze 38,81, mithin um bis zu 7,3 m.

An der Monumentenstraße von 44,58 bis 45,21 m Straßenniveau (Anstieg Richtung Monumentenbrücke) auf an der hinteren westlichen geplanten Grundstücksgrenze 39,19, mithin um zwischen 5,4 m und 6,0 m.

Das macht ungefähr den Unterschied von 2 Vollgeschossen aus. Diese Höhe der baulichen Anlagen findet insgesamt keine Entsprechung in der Umgebungsbebauung.

Die geplante Bebauung staffelt sich nicht entsprechend ab, sondern hält das Höhenniveau gegenüber der Bestandsbebauung der Eylauer Straße.

Das ist unzulässig. Das Maß der baulichen Nutzung ist bezüglich der Höhe der baulichen Anlagen nicht nur an der Umgebungsbebauung sondern auch an der natürlichen Geländeoberfläche zu bemessen. In hängigem Gelände ist ein Baukörper entsprechend abzustaffeln, im vorliegenden Fall um mindestens 2, eventuell auch 3 Geschosse.

Das Vorhaben fügt sich zudem auch von der Grundfläche, die überbaut wird, nicht in die nähere Umgebung ein. Die Tiefe der Bebauung, mit der das Bauvorhaben offensichtlich korrespondiert, also der Bebauung im Bestand östlich anschließend, ist von der Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 0 bis 45 m bebaut. Das Vorhaben ragt aber in die geplante jeweilige Grundstückstiefe zu 100%, mit einer Tiefe von 49 m an der Monumenten und 56 m an der Dudenstraße hinein.

Argumentativ könnte man einwenden, die vorhandenen Lokschuppen stehen bis zu 145 m hinter der Straßenbegrenzungslinie und dies gäbe den Rahmen vor.

Eine solche Überlegung wäre abwegig. Denn die Lokschuppen sind typische Bahnnebenanlagen, die schon historisch ganz anders entstanden sind und die mit der Straßenbegrenzungslinie überhaupt nicht korrespondieren, da die bahnseitig sowie mit eigenen Betriebszufahrten angebunden sind. Es handelt sich also um eine atypische Hinterlandbebauung, die nicht herangezogen werden kann für die Beurteilung von Vorhaben in der 'ersten Reihe'. Zudem sind die Lokschuppen mit einer Traufhöhe von unter 7,5 m und einer Geländehöhe von ca. 38,9-39,1 ü. NHN keine Baukörper, die eine bis zu 25 m hohe Hinterlandbebauung nach § 34 BauGB auch nur annähernd rechtfertigen könnten.

### Zwischenergebnis:

Das Bauvorhaben fügt sich gemäß § 34 BauGB (dessen Anwendbarkeit hilfsweise unterstellt wird) aus den o.g. Gründen nicht ein und hätte auch bei korrekter Anwendung des § 34 BauGB abgelehnt werden müssen.

### **§ 35 BauGB:**

Als Auffangtatbestand sind Vorhaben, die nicht den §§ 30-34 unterfallen, nach § 35 BauGB zu beurteilen

Die Vorhaben, die beides Wohn- und Geschäftshäuser sind, sind nicht privilegiert und auch nicht begünstigt gemäß § 35 Abs. 1 BauGB.

Somit verbleibt die Prüfung als 'sonstiges Vorhaben' gemäß § 35 Abs. 2 BauGB

Auch nach § 35 Abs. 2 BauGB sind beide Vorhaben unzulässig, denn sie beeinträchtigen öffentliche Belange.

So z.B. liegt ein Eingriff in Natur und Landschaft vor, im Bauantrag dokumentiert durch den zu beseitigenden geschützten Baumbestand (v.a. Robinienbewuchs), auch ist der (ungeschriebene) Belang des Planungsbedürfnisses beeinträchtigt, ein solch großes Vorhaben mit erheblicher Auswirkung auf den Freiraum dort (Bodenversiegelung usw.) kann nur durch ein vorangehendes Planverfahren zulässig gemacht werden.

### Ergebnis und Zusammenfassung:

Beide Vorhaben sind jedenfalls unzulässig, da sie keiner der in § 30 bis 35 BauGB abschließend beschriebenen Zulässigkeitskategorie unterfallen.

Die erteilten Baugenehmigungen Nr. 2014-2011 und 2096-2012 sind damit mindestens rechtswidrig.

Die Baugenehmigungen sind unverzüglich außer Vollzug zu setzen und zurückzunehmen, um rechtmäßige Zustände wieder herzustellen.

### Vollzug der Baugenehmigung:

Sollte eine der erteilten Baugenehmigungen vollzogen werden, entstünde zunächst ein planungsrechtlich unzulässiges Gebäude.

Solange die Baugenehmigungsbehörde oder ein Gericht, z.B. im Rahmen eines Nachbarwiderspruches mit vorläufigem Rechtsschutz das Bauvorhaben nicht stoppen, der Rohbau aber vollendet sein, beginnt das Vorhaben, selbst die nähere Umgebung zu prägen und, unter Umständen, entsteht dann tatsächlich eine Situation nach § 34 BauGB, bei der weitere Vorhaben dann nach § 34 BauGB zu beurteilen wären und nicht mehr abgelehnt werden könnten.

Bei der Klärung der Situation ist also Eile geboten, um nicht durch den Vollzug rechtswidriger Baugenehmigungen das Planungsrecht faktisch zu verändern bzw. zu modifizieren.

Berlin, den 04.04.2012

Ulrich Zedler  
Böckhstraße 34  
10967 Berlin  
Tel. 0178-6291124  
[uze@gmx.de](mailto:uze@gmx.de)

Anlage: Literaturhinweise

**Literaturhinweise**

zur Frage des Ortsteils/Anwendbarkeit § 34 BauGB

BVerwG-Urteil zu *'insgesamt der Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit'* von 1968  
**BVerwG, 06.11.1968 - IV C 2.66** (Vorinstanz OVG Nordrhein-Westfalen, 25.03.1965 - VII A 245/64)

zur Problematik Innen- oder Außenbereich nach Entwidmung von Fachplanungen

Manssen, Gerrit:

**Die planungsrechtliche Einordnung von Konversionsflächen**

in Fachzeitschrift: Baurecht 38(2008)Nr.1, S.31-35, Lit.