

Postanschrift: Postfach 730113, 13062 Berlin
Dienstgebäude: Storkower Str. 97, 10407 Berlin

V

1. BII Berlin Immo Invest
Herr Heiko Lange
Boris-Pasternak-Weg 13
13156 Berlin

Bearbeiter/in	Herr Peterek
GeschZ. (bei Antwort bitte angeben)	1100-2019-7925-Stadt BWA 110
Dienstgebäude	Storkower Str. 97 10407 Berlin
Zimmer	608
Telefon	030 - 90295 3568
Fax	030 - 90295 3411
Vermittlung	030-900
Intern	9295-0
E-Mail	olaf.peterek@ba-pankow.berlin.de (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur) post.stadtentwicklung@ba-pankow.berlin.de (Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a Abs. 1 VwVfG)
Internet	http://www.berlin.de/ba-pankow/
Datum	12.06.2020

Grundstück: **Berlin - Wilhelmsruh, Uhlandstraße 42-60**
Vorhaben: Antrag auf Vorbescheid, Nutzungsänderung
Errichtung von 6 Wohnhäusern (4 EFH / 2 DHH) mit einer BGF in Summe von
1.400 m² Wohnbaufläche
Bisherige Nutzung: Freiflächen / Kleingärten
Beabsichtigte Nutzung: Wohnnutzung

Vorbescheid Nr. 2019 / 7925

Antragsdatum: 16.09.2019 Eingang: 10.10.2019 zuletzt vervollständigt: 26.02.2020

Anlagen:

- 5 Blatt Baubeschreibung des geplanten Vorhabens
- 2 Blatt Bauzeichnungen / Lagepläne

Aufgrund § 75 BauO Bln wird zu den gestellten Einzelfragen dieser Vorbescheid erteilt.

Beantragtes Vorhaben:

Der Antrag auf Vorbescheid erfragt die Zulässigkeit der Errichtung von Wohngebäuden auf einem Teilbereich der KGA Gauert (Flurstücke 51 und 80). Dargestellt sind vier zweigeschossige Einfamilienhäuser mit Flachdach (Grundfläche 120 m², OK max. 8 m üOKG), die parallel zum Nordgraben angeordnet sind, sowie zwei zweigeschossige Doppelhäuser (Grundfläche 150 m², OK 8 m üOKG) im Verlauf der Uhlandstraße.

Verkehrsverbindungen
Bus: 156, 200 S-Bahn Greifswalder Str.
oder Landsberger Allee
Archiv: Bus X54, 155, 255, 259 (Station
Rathaus Weißensee)

Sprechzeiten
Dienstag 9:00 - 12:00 Uhr
Donnerstag 15:00 - 18:00 Uhr
Öffnungszeiten Archiv: Dienstag und
Donnerstag 9:00 - 12:00 Uhr (Akten-
einsicht nur nach Vereinbarung)
Dienstgebäude Liebermannstr. 77,
13088 Berlin

Zahlungen bitte bargeldlos an:

Geldinstitut	IBAN	BIC
Postbank Berlin	DE20 1001 0010 0246 1761 04	PBNKDEFF100
Berliner Bank	DE24 1007 0848 0513 1644 00	DEUTDEDB110
Berliner Sparkasse	DE06 1005 0000 4163 6100 01	BELADEBEXXX

Gesetzliche Beurteilungsgrundlage / planungsrechtliche Einordnung:

Die o.g. Flurstücke befinden sich in einem Bereich, für den keine verbindliche Bauleitplanung im Sinne des § 30 BauGB besteht. Da sich die Flurstücke innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befinden, ist das o.g. Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Prägung der näheren Umgebung

Die maßgebliche nähere Umgebung der Vorhabenflächen wird begrenzt durch die Lessingstraße im Süden, die Niederbarnimer Eisenbahntrasse im Westen, den Nordgraben im Norden sowie die Uhlandstraße im Westen. Vorzufinden sind hier drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhausbauten, viergeschossige Bauten des Grundschulstandortes Wilhelmsruh sowie im Norden die Bebauungen der Kleingartenanlage (KGA Gauert).

Zwischen den Mehrfamilienhäusern und der KGA entsteht aktuell auf dem Grundstück Lessingstraße 48 rückwärtig ein Gebäudeensemble aus drei Gebäuden, von denen die beiden nördlichen Gebäude mit einer Reduzierung der Grundflächen und Gebäudehöhe (ein Drittel zweigeschossig, zwei Drittel dreigeschossig) verglichen mit der übrigen Mehrfamilienhausbebauung auf den angrenzenden Landschaftsraum des Nordgrabens reagieren.

In der KGA Gauert dominieren auf ca. 10 Parzellen eingeschossige Lauben und Wochenendhäuser, ergänzt um wenige, augenscheinlich zum Wohnen genutzte Baulichkeiten. Auf diesen Parzellen sollen die geplanten Vorhabengebäude errichtet werden.

Die Uhlandstraße besitzt keine trennende Wirkung. Insofern sind zu Beurteilung insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung auch die straßenbegleitenden, maximal zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauungen auf der gegenüberliegenden Seite der Uhlandstraße zu berücksichtigen.

Prägend in der näheren Umgebung sind die offene sowie die abweichende Bauweise.

Wohnen ist zwar die vorherrschende Nutzungsart, ergänzt um Anlagen für soziale Zwecke – aufgrund der vorhandenen kleingärtnerischen Nutzung lässt sich nähere Umgebung des Vorhabengrundstückes nicht einem Baugebiet gemäß BauNVO zuordnen.

Insofern regelt § 34 Abs. 1 BauGB ausschließlich die planungsrechtliche Zulässigkeit. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme zu den gestellten Einzelfragen

Ist die Erstellung von sechs Wohngebäuden im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes mit einer maximalen Grundfläche von 150 m² (größtes Gebäude) und einer maximalen Traufhöhe von 7,6 m auf dem Grundstück Uhlandstraße 42-60 in der dargestellten städtebaulichen Form in Bezug auf:

- | | |
|-----------------------|---|
| Einzelfrage A) | Art der baulichen Nutzung |
| Einzelfrage B) | Maß der baulichen Nutzung, |
| Einzelfrage C) | die Bauweise und |
| Einzelfrage D) | die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, |
| | zulässig? |

Antwort zu Einzelfrage A:

Wohnen fügt sich als Nutzungsart in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist somit planungsrechtlich zulässig.

Antwort zu Einzelfrage B:

Zur Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung ist für die genehmigungsrechtliche Prüfung der aus der Umgebung gesetzte Rahmen bezüglich der Gebäudehöhe, der Geschosszahl und der Grundfläche, bei offener Bebauung zusätzlich auch ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche zu bestimmen. Diese in der Umgebung vorhandenen Maße dürfen nicht oder nur unwesentlich überschritten werden.

Die Angaben zur geplanten Gebäudehöhe variieren in den Antragsunterlagen zwischen 7,6 m (siehe gestellte Einzelfrage) und 8,0 m (siehe Architektenlageplan, Erstellungsdatum 2.3.2020). Beurteilt wird nachfolgend die dargestellte Höhe von 8,0 m.

Hinsichtlich Geschossigkeit, Gebäudehöhe, Gebäudegrundfläche und verbleibender Freiflächenanteilen orientieren sich die Vorhabengebäude an den Maßen der in der näheren Umgebung vorhandenen kleinteiligen Bebauungen. Die Vorhabengebäude sind mit den geplanten Nutzungsmaßen diesbezüglich planungsrechtlich zulässig.

Antwort zu Einzelfrage C:

Die geplante offene Bauweise ist prägend in der maßgeblichen Umgebung und somit wie dargestellt zulässig.

Antwort zu Einzelfrage D:

Der Begriff der überbaubaren Grundstücksfläche bezieht sich auf die räumliche Lage des Vorhabens innerhalb der vorhandenen Bebauung. Die geplanten Gebäude sollen in einem Bereich errichtet werden, der bislang vorwiegend durch kleinteilige Lauben und Wochenendhausbebauungen geprägt ist. Dennoch handelt es sich um überbaubare Grundstücksflächen. Diesbezüglich ist das Vorhaben wie dargestellt planungsrechtlich zulässig.

Der Vorbescheid bedeutet lediglich, dass dem Vorhaben bezüglich der gestellten Einzelfragen Hindernisse aus dem hier zu prüfenden öffentlichen Baurecht nicht entgegenstehen.

Der Vorbescheid bezieht sich nur auf die gestellten Einzelfragen. Die Genehmigungsfähigkeit für das gesamte Vorhaben ist somit nicht beurteilt worden. Eine weitergehende Beurteilung ist erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Der Vorbescheid gilt **zwei** Jahre. Die Frist kann auf Antrag **zweimal**, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden. Der Vorbescheid gilt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger.

Die mit dem Vorbescheidsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht, Storkower Str. 97, 10407 Berlin, erhoben werden.

Hinweise:

Ein alternativ dargestelltes Konzept mit Mehrfamilienhäusern ist ausdrücklich nicht Gegenstand der Bauvoranfrage.

Nicht abgefragt wurde innerhalb des Antrags auf Vorbescheid die gesicherte Erschließung. Im Rahmen des Bauantrags ist der Nachweis zu erbringen, dass insbesondere das geplante Gebäude auf dem Flurstück 51 ausreichend erschlossen wird.

Im Auftrag

Liebher
Gruppenleiter

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Viertes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 9. April 2018 (GVBl. S. 205, Berichtigung vom 08. Mai 2018 GVBl. S. 381)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (GVBl. S. 591)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Neufassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Ausfertiger: BWA 110

2. Mitzeichnung Untere Denkmalschutzbehörde veranlassen: nein
3. Reinschrift erstellt am: 12.06.2020
4. Wiedervorlage (Gültigkeitskontrolle): 30.04.2022
5. ZdA:

GL EU BWA 1 12.06.2020 /



SB BWA 110 24.04.2020 /



Vermerk für Papierakte

Absendung ab am: _____

Aushändigung am: _____

Name in Klarschrift

Unterschrift