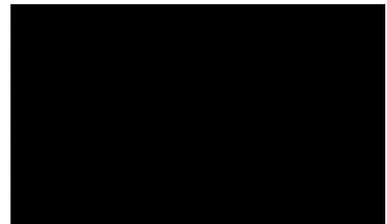




Ab Bezirksamt Lichtenberg von Berlin 10360 Berlin (Postanschrift)

Per Mail an:
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SenSBW | B 22

Geschäftszeichen



elektronische Zugangsöffnung
gemäß § 3a Absatz 1 VwVfG

Bezirksamt Lichtenberg

Alt Friedrichsfelde 60, 10315 Berlin

02. Juni 2022

Berlin-Lichtenberg, Grundstück Wartenbergstraße 41/42

- **Bauantrag von Hendrik Horstmann für den nachträglichen Neubau eines Gewerbegebäudes und Nutzungsänderung in Sortierung und Versand von Kleidung in der Wartenbergstraße 41/42**
- **Informationspflicht der Bezirke gemäß § 10 Absatz 6 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl.S.578), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. September 2021 (GVBl. S. 1119) geändert worden ist**

Anlagen: Antragsunterlagen

Sehr geehrter 

hiermit informiere ich die für die vorbereitende Bauleitplanung zuständige Senatsverwaltung über das o.g. Vorhaben gemäß § 10 Absatz 6 AGBauGB. Das beabsichtigte Vorhaben kann den Darstellungen des FNP widersprechen. Das Vorhaben wurde nicht gemäß § 5 AGBauGB mitgeteilt.

Darstellung des Flächennutzungsplanes:

Die vom Bauantrag betroffene Fläche wird im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 2. September 2021 (ABl. S. 3809) (ABl. S. 1362) als gewerbliche Baufläche und teilweise als Autobahn (geplante BAB 100) dargestellt.

Geldinstitut

Deutsche Postbank AG
BB NDLDB PGK AG
Berliner Sparkasse

BIC

PBNKDEFF100
DEUTDEDB110
BELADEBEXXX

IBAN

DE07 1001 0010 0655 5981 09
DE29 1007 0848 0513 1420 00
DE20 1005 0000 1783 9229 11

USt-IdNr.: DE813447348



Zudem ist im StEP Mobilität und Verkehr die Verlängerung der BAB 100 durch den 17. Bauabschnitt westlich des Vorhabengrundstücks eingetragen. Es ist eine Planbefangenheit des in Rede stehenden Grundstücks zu befürchten.

Bei Vorliegen von genehmigungsfähigen Unterlagen ist im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, dass das Vorhaben der späteren Realisierung des geplanten neuen Teilstücks der Bundesautobahn nicht entgegensteht.

Vorhaben:

Siehe Anlage.

Bauplanungsrechtliche Vorprüfung:

Das o.a. Grundstück befindet sich in einem Gebiet, für welches kein Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB vorhanden ist. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich daher nach § 34 Abs.1 BauGB, da das Gebiet keinem der Baugebiete der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht.

Das Vorhaben ist vom Grundsatz her genehmigungsfähig.

Die auf dem Grundstück Wartenbergstraße 41/42 vorhandene eingeschossige Halle mit 654,00 m² Grundfläche wurde laut Antragsunterlagen vor ca. 50 Jahren ohne Baugenehmigung errichtet: Diese soll umgebaut und umgenutzt werden. Der ÖbVI-Lageplan ist bzgl. des aktuellen Stands zu prüfen (vermerkter Katasterstand: 10.08.2021); laut Grundbuchauszug, Seite 8 wurden die Nr. 1 und Nr. 2 am 20.12.2021 vereinigt und unter der Nr. 3 neu eingetragen.

Beantragt wird ein Online Handel von Vintage-Kleidungsstücken für Geschäftskunden (Großhandel). Dem Kunden werden die einzelnen Stücke per Video Chat präsentiert und verkauft. Diese Tätigkeit findet im Büro statt. In der Halle werden die Kleidungsstücke sortiert, gewaschen, repariert und für den Weiterverkauf gelagert.

Es sind 4 Mitarbeiter Mo-Fr in der Zeit von 9.00 Uhr bis 17.30 Uhr beschäftigt.

Die Belieferung findet über einen Kleintransporter oder einem kleinen LKW statt.

Der Versand erfolgt durch Kleintransporter der DHL.

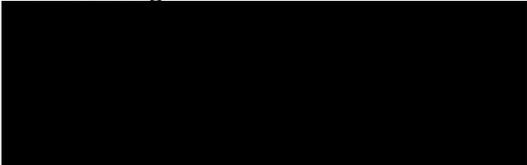
Der Kundenverkehr beschränkt sich auf 2 Besucher pro Tag. Diese Besucher werden im Büro empfangen und dort findet auch der Verkauf statt. Die Warenabholung durch Kunden vor Ort erfolgt im Durchschnitt 1x täglich.

Die Warenanlieferung erfolgt über das Rolltor 1x alle 5 Wochen. Die Anlieferung und Abholung findet ausschließlich auf dem antragsgegenständlichen Grundstück über das Rolltor statt.

Bitte geben Sie Ihre Stellungnahme innerhalb von 4 Wochen ab.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Geoinformation Berlin

Kartenausschnitt

Flurkarte

Maßstab 1:1000

Aktualität 12.07.2021 23:00 Uhr

Bezirk Lichtenberg

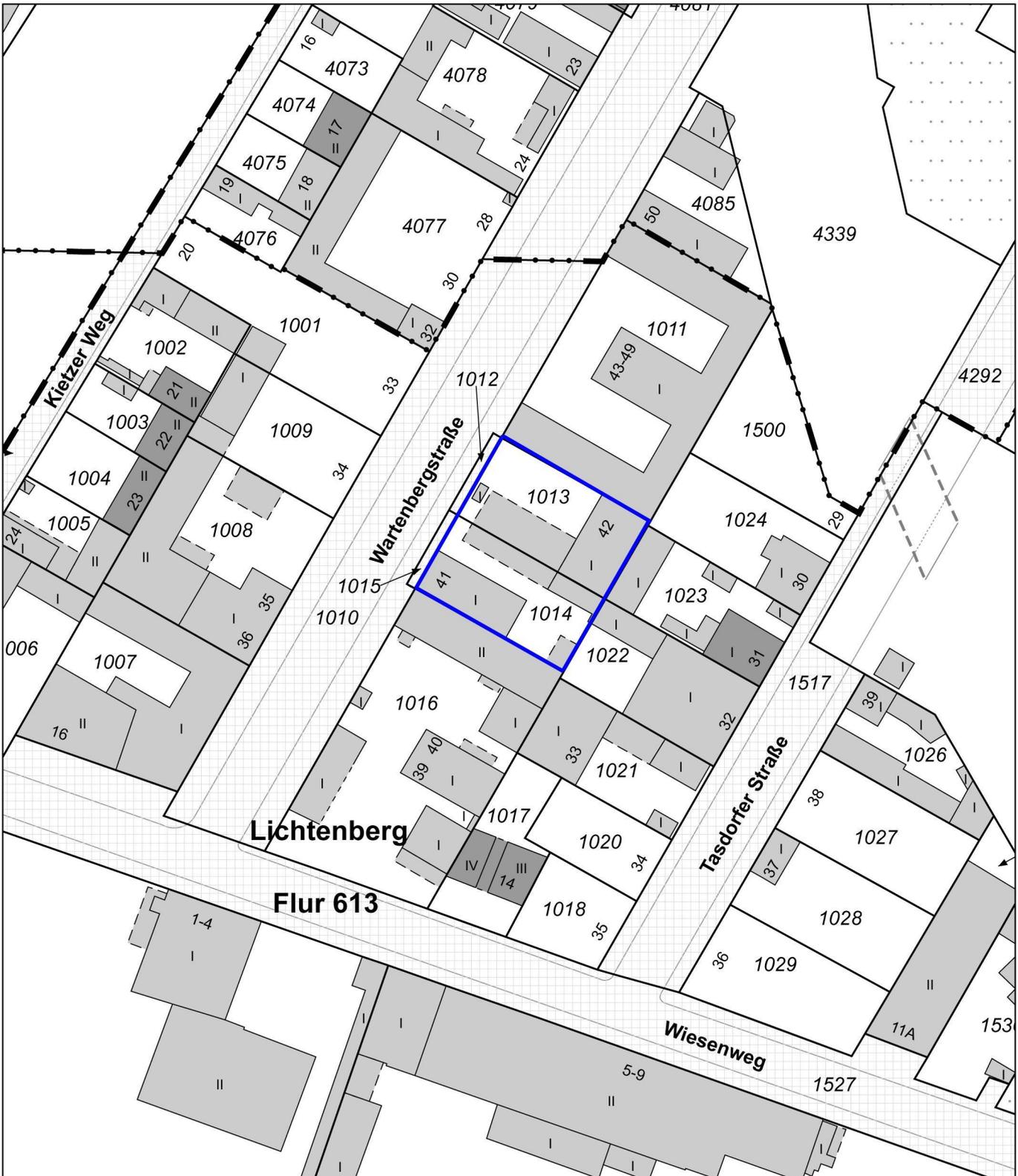
Umbau und Nutzungsänderung

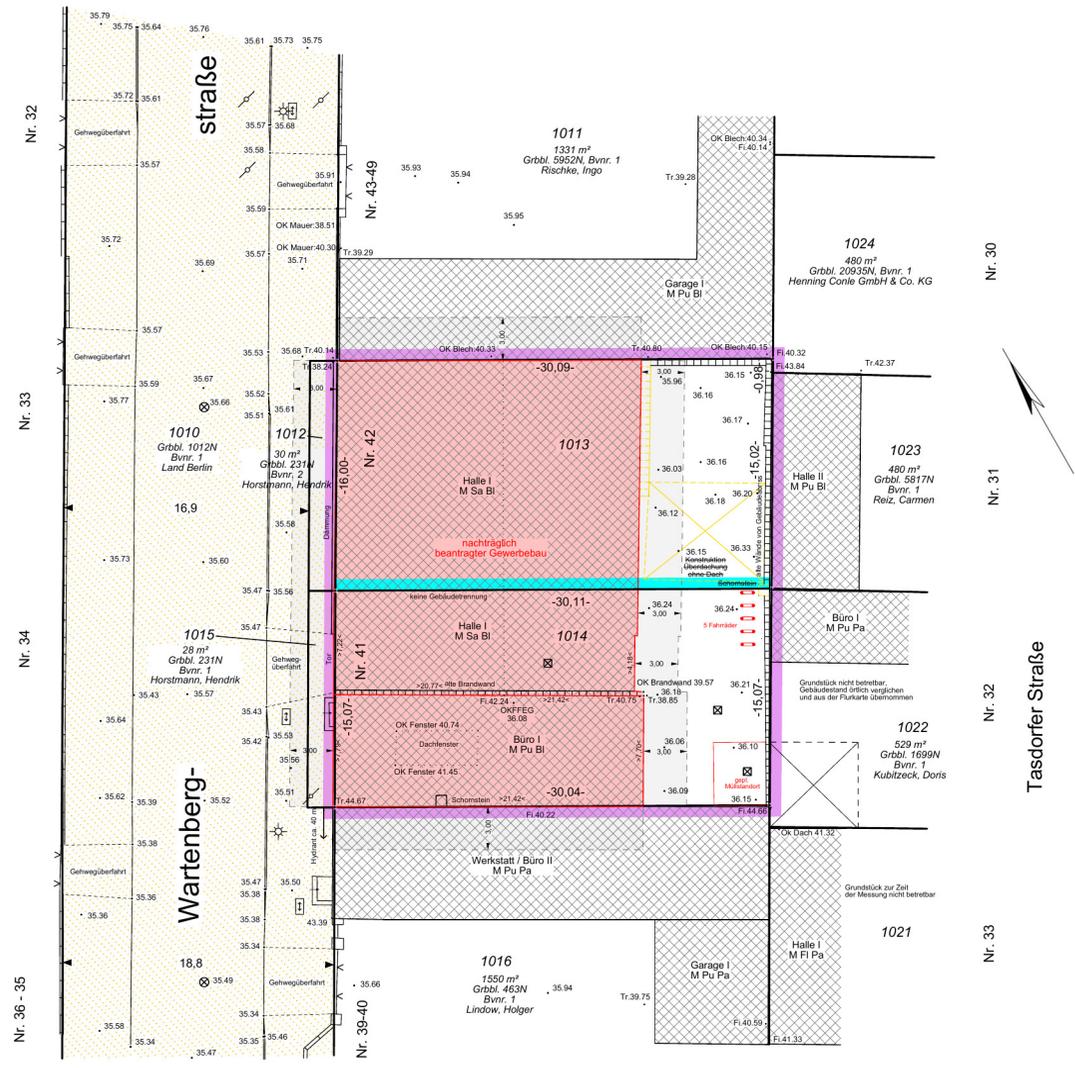
Wartenbergstraße 41/42

Bauherr: Hendrik Horstmann

Schnellerstraße 83

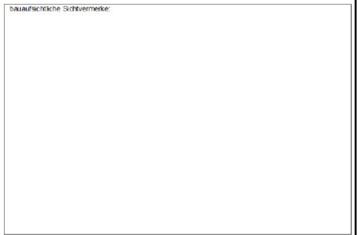
12439 Berlin





Zeichenerklärung

Grenzdarstellung Landesgrenze: ———— Gemarkungsgrenze: ———— Flurgrenze: ———— Flurstücksgrenze: ———— gepfl. Flurstücksgrenze: ———— Flurstücknummer: 187 Grundstücksgrenzen und baurechtliche Linien sind nach Katasterunterlagen bzw. züngerrechtlichen Angaben vermaßt. Für genaue Maßangaben ist eine örtliche Grenzschickung bzw. Absteckung der baurechtlichen Linien erforderlich. Über die Lagegenauigkeit der in der Übersicht vorhandenen Grenzdarstellung wird keine Aussage getroffen.		Allgemeine Topographie geschützter Baum entspr. BaumSchVO gepfl. Baumartzung gepfl. Gehweg Unter-/Oberflurhohlräume Schraube rund eckig Rohrrein-/auslauf Wasserzuleitung Wasser-/Gaschleiber Lüftungsarmatur Kabelebschacht Latene Stiegenlauf Grenzstein alt/ neu Grenzpunkt alt/ neu Poller/ Stahlrohrmast Hinweis-/Warttafel Holz-/ Stahlbetonmast Postkasten oberst./ Schiebegründung Ampel Verbersticht	
Bauliche Anlagen gepflante Bebauung gepflante Bebauung vorhandene Bebauung gepflanter Abriss Überdachung WEP Wagen- einstieg Ga Whs Schp		Bauarten Sa Putzsch Pu Putzsch Wa Walmisch KKWa Kuppelwalmisch Ze Zeltdach Ma Mansardendach Be Berliner Dach M Mauer Z/ Pa Ziegel/ Papp Bl/ St Blech/ Stahl H/ Gl Holz/ Glas Wz Wellblech Ba/ E Beton/ Eisenbet Grü Grünbelag SG Staffelfeschoss G Garage Wwh Wohlfahrt unbef. unbefestigt	
Bauchrest Abstandsfläche vorhand. Bebauung Abstandsfläche geplante Bebauung Öffentliche Verkehrsfläche		Medien vorhanden geplant Telekommunikation Wasserversorgung Energieversorgung Schmutzwasser Fernwärmeversorgung Gasversorgung Regenwasser	
Bebauungsplan Baugrenze Baulinie Straßenbegrenzungslinie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen Grenz- und Baurechtliche Maßgebungs- bereichs des Bebauungsplans		Gesamtarbeit, die dem Dienstinstitut vorliegt III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl Geschosflächenanzahl als Höchstmaß 0 offene Bauteile 3 geschlossene Bauteile WA allgemeines Wohngebiet Es gelten die entsprechenden Zeichenvorschriften des PlanV 90 und die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.	



Unheberrechtlich geschützt Vervielfältigung verboten!
 Baustatusauskunft vom 23. 08. 2021: keine Eintragung
 Planungsrecht: keines (Zulässigkeit von Vorhaben nach §34 BauGB)
 Nutzungsberechnung: siehe Anlage

Flurstück	Grdb. Bl. / Bvnr	Fläche in m²	Eigentümer
1014	231N / 1	453	
1013	231N / 2	482	

Bauherr: [REDACTED]

HELLER · BRIEISOVSKY
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Dipl.-Ing. Christian Heller · Dipl.-Ing. Harald Briesovsky
 Altensfelder Chaussee 150A, 12589 Berlin
 Tel.: 030/93694-0 Fax: 030/93694-99 E-Mail: info@hbp-vermessung.de

Wartenbergstraße 41, 42
10365 Berlin-Lichtenberg
Lageplan zum Bauantrag

Geschäftsz.: 287201
 Gemarkung: Lichtenberg
 Flur: 613
 Katasterstand: 10.08.2021

Messung vom: 30.8./ 8.10.2021
 Lageplan: Söldner Berlin
 Höhenystem: DHHN 2016
 Maßstab: 1 : 200
 Blatt: 1 von 1

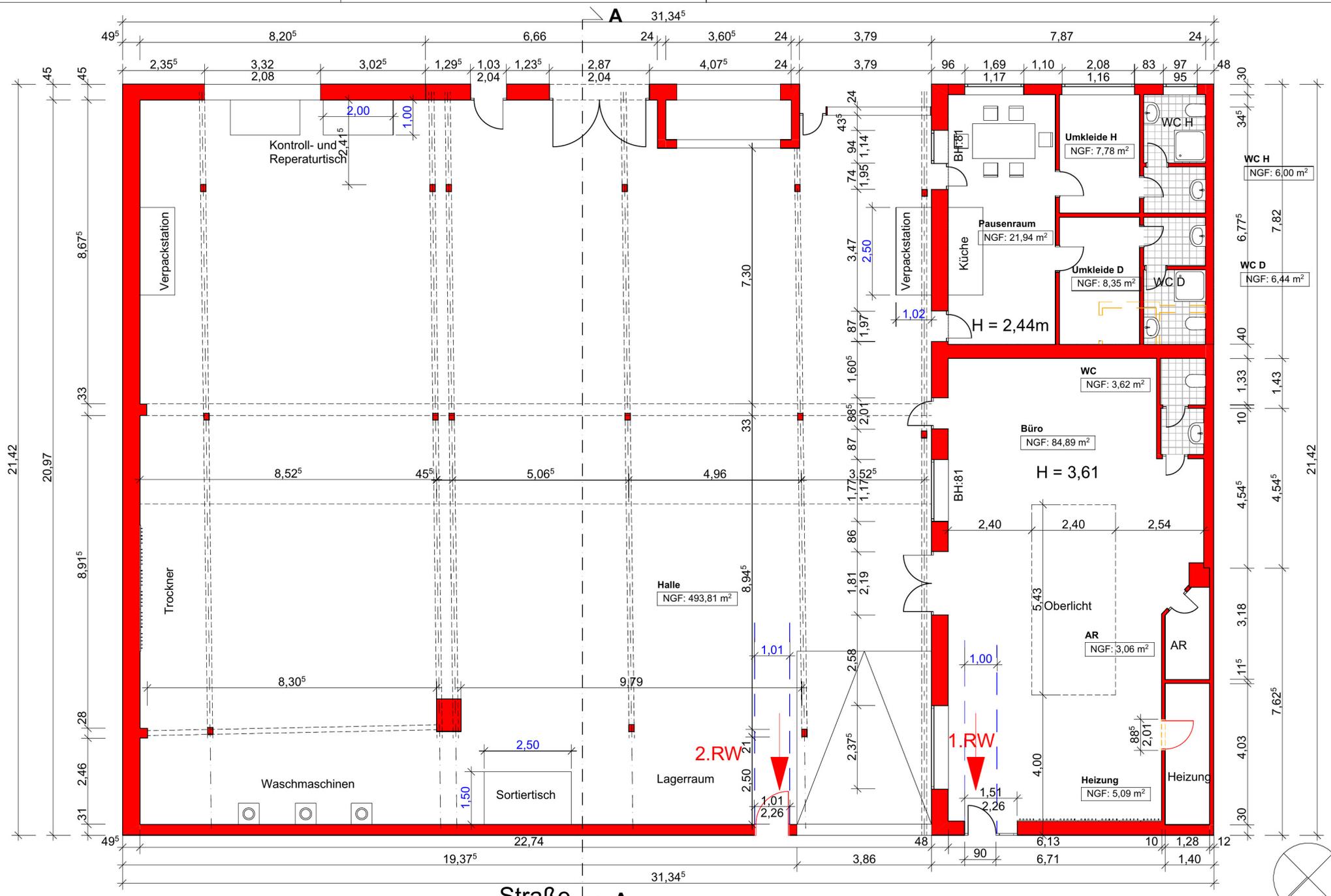
Berlin, 05.01.2022

Ich übernehme die Verantwortung für die Richtigkeit.

Index	Plan vom	Inhalt	Bearb.
1	22.09.2021	Lageplan	DV
2	13.10.2021	Erweiterung Baugrundstück	ML
3	02.12.2021	Nachträglich beantragter Gewerbebau	DV
4	05.01.2022	Änderung Außenanlagen, Nachtrag Nachbarbebauung	DV



Der Inhalt des Lageplans richtet sich nach dem Inhalt des [F] der Bauverfahrensverordnung vom 15.11.2017. Sofern der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Freigabe/Bau-Ausfertigung verwendet wird, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich. Für den Maßstab ist nach Freigabe/Bau gemäß VornG Bn §19 Abs. 2 die Gebäudemessung erforderlich.



Straße A

BAUVORHABEN:
 Umbau und
 Nutzungsänderung
 Wartenbergstraße 41/42

Bauherr:
 [Redacted]

ARCHITEKT:
 Steffen Schindler
 Herbert-Baum Straße 11
 13088 Berlin



Grundriss EG

Maßstab	Blattgröße	Datum
1:100	420*297 A3	03.01.2022

Alle Maße sind ohne Gewähr und am Bau zu prüfen



Schindler

P
R
O
J
E
K
T

Geschäftsführer: Dipl. Ing.
Steffen Schindler

Handwerkskammer Berlin

Komplettsanierung
Ausbau
Wohnungselektrik

Schindler Projekt Herbert-Baum-Str. 11 • 13088 Berlin

Herbert Baum Straße. 11
13088 Berlin

mail@schindlerprojekt.de
St.Nr. 35/511/64322

Sparkasse Mittelfranken Süd BLZ
764 500 00
Kontonummer 231 021 106

Berlin, den 24.05.22

Betriebsbeschreibung Wartenbergstraße 41/42

VINTAGE WHOLESale BERLIN ist ein Online Handel von Vintage-Kleidungsstücken für Geschäftskunden.

Dem Kunden werden die einzelnen Stücke per Video Chat präsentiert und verkauft. Diese Tätigkeit findet im Büro statt.

Der Kundenverkehr beschränkt sich auf 2 Besucher je Tag. Diese Besucher werden im Büro empfangen und dort findet auch der Verkauf statt.

Die Kunden sind Gewerbekunden:

1. Der Verkauf erfolgt ausschließlich an Firmenkunden (Onlinegeschäfte oder Ladengeschäfte) (Grosshandel, englisch "Wholesale", Vintage Wholesale Berlin)

2. Privatkunden/Einzelhandelskunden dürfen bei Vintage Wholesale Berlin NICHT kaufen, diese kaufen bei den Kunden in denen Ihren Ladengeschäften oder deren Onlinegeschäften.

3. Unsere Preise sind Grosshandelspreise und sind an eine Mindestbestellung geknüpft (Grosshandel).

Unsere Mindestbestellung für die Kunden ist 50 Kleidungsstücke und 5 verschiedene Produktkategorien, somit stellen wir sicher dass keine Privatkunden zu unseren Grosshandelspreisen kaufen können.

4. Die Kunden werden durch uns auf Ihr geschäftliches Handeln geprüft.

Unsere Prüfung erfolgt z.B. durch/über:

- Gewerbeanmeldungen der Kunden.
- Steuernummern der Kunden.
- Webseiten der Kunden.
- Onlineshops der Kunden.
- Umsatzsteuernummern der Kunden.

5. Die Kunden müssen einen Termin buchen.

Ohne Termin und Prüfung durch uns ob Gewerbekunde, ist kein Termin gestattet.

6. Verkauf erfolgt über Video chat, oder Vorort, dem Kunden werden die Kleidungsstücke Stück für Stück über Video präsentiert.

In der Halle gibt es keine mittigen Regale o.ä., die den Rettungsweg behindern würden, da keine umfangreiche Lagerhaltung erfolgt. Die Ware wird nach der Anlieferung, Vorbereitung und Bearbeitung zeitnah verkauft.

Die Verkaufs/Präsentationsfläche befindet sich direkt in dem kleinen Raum nach Eintritt durch die Tür (rechts vom Rolltor) in dem Plan Grundriss EG, „Büro“ genannt.

Arbeitsablauf: Die Ware wird handsortiert, gewaschen, kontrolliert, Nähte geflickt, Reisverschlüsse repariert.

Das Waschen ist untergeordnet.

Die Nutzung der Halle für das Sortieren, Waschen und Lagern der Kleidungsballen erfordert nur minimale energetische Anforderungen. Die Trocknung erfolgt auf natürlich Weise. Die ausreichende Belüftung durch Fenster- und Türöffnungen für die Kleidertrocknung ist durch die Vielzahl von Öffnungsflügeln gesichert.

Sortierung: 1 Sortiertisch: 2,50 m x 1,50 m

Waschmaschinen: 3 Waschmaschinen

Trocknung: auf Kleiderständern

Qualitätskontrolle: 1 Kontrolltisch: 2,00 m x 1,00 m

Beschäftigte Mitarbeiter: 4 (2 w./ 2 m.)

Arbeitszeiten: Mo-Fr, 9-17.30 Uhr

Die Belieferung, der Versand findet wie folgt statt

- Die Anlieferung:

Findet über einen Kleintransporter oder einem kleinen LKW statt.

- Der Versand:

Findet über den Transport durch uns zu DHL mittels PKW, oder durch Kleintransporter von DHL selbst statt- Es entstehen keine zusätzlichen Verkehrswege.

Fahrzeugen und Fahrtagen Reichweite der Kunden

--> Warenanlieferung:

Findet über einen Kleintransporter oder einen kleinen LKW z.B. VW Transporter T6 statt.

Die Warenanlieferung erfolgt über das Rolltor, **1x alle 5 Wochen**. Hier lassen sich also nur

Kleintransporter ohne weitere Auswirkung auf öffentliche Parkmöglichkeiten oder den Straßenverkehr einsetzen.

---> Versand:

DHL 1x täglich 2-3 Minuten einladen, DHL kommt auf den ohnehin vorprogrammierten Strecken—kein zusätzlicher Verkehrsstrom

---> Warenabholung durch Kunden vor Ort,
erfolgt im Durchschnitt 1x täglich über das Rolltor.
2-3 Minuten einladen in einen Kunden-PKW oder Kleintransporter (z.B. VW T6)
Da nach (seltenen) Präsenzkundenterminen und der Bemusterung die Ware unmittelbar Verladen und
Auslieferung stattfindet, parkt das Auto in der Halle. Das Parken während des Kundentermins findet auf
den öffentlichen Parkplätzen somit nicht statt.

---> Beschäftigte kommen per Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

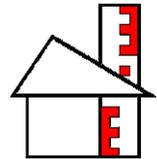
Radien des Kundenverkehrs

DHL hat die Strecken vom nächstgelegenen Postamt.
Kunden zu den seltenen Präsenzterminen kommen unmittelbar aus der Vintage- Verkaufsszene im
Stadtbezirk Friedrichshain/Kreuzberg, angrenzender Prenzlauer Berg, also aus einem Umkreis von ca 5
km

Es wird sichergestellt, dass die Anlieferung und Abholung ausschließlich auf dem
antragsgegenständlichen Grundstück stattfindet.
Feuerwehraufstellflächen sind nicht erforderlich.

Fahrradabstellplatz:

Neben dem Rolltor befindet sich die Eingangstür in die Halle, die Halle kann niveaugleich mit
dem Fahrrad durchquert werden, um im Innenhof die vermerkten Fahrradstellplätze zu erreichen.
Bei Bedarf können weitere Fahrradstellplätze neben dem Zugang hergestellt werden. Die
Mitarbeiter können barrierefrei die Halle durchqueren oder das Fahrrad neben dem Rolltor
abstellen.



NUTZUNGSBERECHNUNG
 Vereinfacht
Nachträglich beantragter Gewerbebau

zum Lageplan vom: 05.01.2022 Geschäftsz.: 287201

Grundstück: Wartenbergstraße 41, 42
 Gemarkung: Lichtenberg
 Flur: 613
 Flurstücke: 1013, 1014
 Eigentümer: Horstmann, Hendrik
 Bauherr: Horstmann, Hendrik
 Schnellerstraße 83
 12439 Berlin

Grundstücksfläche: Flurstück 1013: 482 m²
Flurstück 1014: 453 m²
gesamt : 935 m²

vorhandene GR: berechnet mit GEOgraf Halle I: 488,14 m ² Büro I: 165,86 m ²	654,00 m ²	vorhandene GF: berechnet mit GEOgraf Halle I: 488,14 m ² Büro I: 165,86 m	654,00 m ²
geplante GR:	0 m ²	geplante GF:	0 m ²
Summe GR:	654,00 m ²	Summe GF:	654,00 m ²
vorhandene GRZ:	0,69	vorhandene GFZ:	0,69
Summe GRZ: Nachrichtlich	0,69	Summe GFZ: Nachrichtlich	0,69

GRZ/ GFZ kein alleiniges Kriterium für die Zulässigkeit gemäß § 34 BauGB.

Es gilt §34 BauGB

Aufgestellt und berechnet nach örtlicher Vermessung und amtlichen Unterlagen.

Berlin, den 05.01.2022

Ich übernehme die Verantwortung für die Richtigkeit: