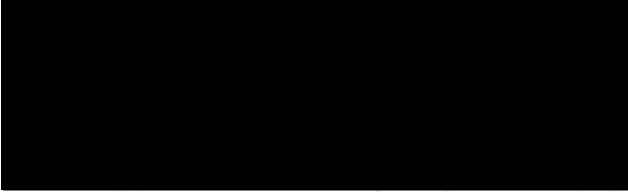
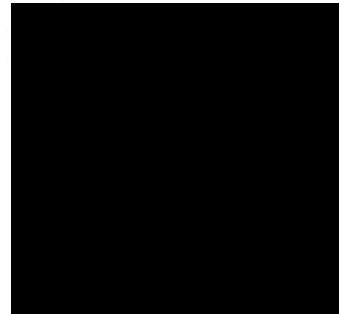


BA Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Postfach 350701, 10216 Berlin



Bearbeiter/in  
**GeschZ.** (bei Antwort bitte angeben)  
Dienstgebäude

Zimmer  
Telefon  
Fax  
Vermittlung  
Intern  
E-Mail



Internet

Datum

www.friedrichshain-kreuzberg.de  
17.09.2020

Grundstück: **Berlin - Kreuzberg, Luckenwalder Str. 6A**  
Vorhaben: **Neubau von vier Büro- und Geschäftsgebäude mit Büro- und Einzelhandelsnutzungen, Urbane Mitte Nord**

### Vorbescheid Nr. 2020 / 1503

Antragsdatum: 23.07.2020      Eingang: 24.07.2020      zuletzt vervollständigt: 03.08.2020  
Anlagen:

- Bau- und Betriebsbeschreibung
- Schwarzplan 1 und 2
- Höhenplan
- Erschließungsplan
- Abstandsflächenplan
- Flächenaufstellung

### Vorhabenbeschreibung

Geplant ist die Errichtung von vier 6-geschossigen Bürogebäuden mit einer Gebäudehöhe von ca. 22,50 m mit Einzelhandelseinrichtungen im Erdgeschoss. In den Obergeschossen der Gebäude sind Büronutzungen (Betriebszeiten von 9.00 bis 20.00 Uhr) geplant. In den Erdgeschossen ist kleinteiliger Einzelhandel (ca. 5 Ladengeschäfte mit einer Verkaufsfläche von bis zu 250 m<sup>2</sup>) sowie ein nichtgroßflächiger Supermarkt mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> vorgesehen.

Es erfolgt keine Überbauung der gewidmeten Flächen der Deutschen Bahn (geplante S-Bahnlinie S 21). „Bei den ebenfalls auf dem Grundstück befindlichen planfestgestellten Flächen der Deutschen Bahn handelt es sich um Rettungswege sowie den Rettungsplatz Süd. Diese Flächen werden nur im Süden ab dem zweiten Vollgeschoss überbaut. Das vorgesehene Luftgeschoss ermöglicht somit eine ungehinderte Nutzung der Rettungswege.“

Verkehrsverbindungen  
U-Bahn: Mehringdamm (U6, U7)  
Bus: Mehringdamm / Yorckstr.  
(M19, 140)

Sprechzeiten  
Dienstag 09.00 - 12.00 Uhr  
und nach vorheriger Absprache.

Zahlungen bitte bargeldlos an:

Geldinstitut	IBAN	BIC
Postbank Berlin	DE33 1001 0010 0003 4161 04	PBNKDEFF
Berliner Sparkasse	DE57 1005 0000 0610 0036 07	BELADEBEXX
Deutsche Bank	DE50 10070 8480 5127 22 000	DEUTDEB110



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

### **Art der baulichen Nutzung**

**Frage 1:** Fügt sich das in den Anlagen dargestellte Bauvorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht nördlich und südlich des U1-Viadukts mit einer Büronutzung in den Obergeschossen nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

**Antwort:** Ja.

#### **Begründung:**

Das geplante Vorhaben, die Errichtung von vier Bürogebäuden, fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung ein. Die nähere Umgebung wird durch Wohn- und gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Entlang der Schöneberger Straße 14 - 15 befinden sich Bürogebäude. In unmittelbarer Nachbarschaft auf dem Grundstück, westlich vom geplanten Vorhaben, befinden sich das BRLO Brauhaus = gastronomische Einrichtung sowie das Bürogebäude (mit Außengastronomie) B-Part als gewerbliche Einrichtungen. Die geplanten vier Bürogebäude fügen sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

**Frage 2:** Fügt sich das in den Anlagen dargestellte Bauvorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht nördlich und südlich des U1-Viadukts mit kleinteiligem Einzelhandel (je Ladengeschäft mit bis zu 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und einem nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieb (bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

**Antwort:** Ja.

#### **Begründung:**

In den geplanten vier Bürogebäuden sollen jeweils in den Erdgeschossen kleinteilige Einzelhandelseinrichtungen bis zu 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie eine nicht großflächige Einzelhandelseinrichtungen bis zu einer 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingerichtet werden. Grundsätzlich fügt sich ein Vorhaben ein, wenn es sich im Rahmen des Vorhandenen hält.

Dies ist hier nicht der Fall. In der näheren Umgebung befinden sich keine Einzelhandelseinrichtungen in Erdgeschossbereichen.

Ein Vorhaben, das den Rahmen überschreitet, kann ausnahmsweise zulässig sein, wenn es keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht. Durch die gewerbliche Nutzung der Erdgeschossbereiche durch den Einzelhandel werden keine bodenrechtlichen Spannungen verursacht.

Das geplante Bauvorhaben mit Einzelhandelseinrichtungen in den Erdgeschossen fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

### **Maß der baulichen Nutzung**

**Frage 3:** Fügt sich das in den Anlagen dargestellte Bauvorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht mit einer Gebäudehöhe von bis zu 22,50 m nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

**Antwort:** Ja.

#### **Begründung:**

Gemäß § 34 BauGB fügt sich ein Vorhaben ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen hält. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bedeutet dies, dass die dafür städtebaulich bedeutsamen Kriterien Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen vorrangig heranzuziehen sind.



In der näheren Umgebung sind Gebäude mit unterschiedlichen Höhen vorhanden.

Das umgebaute Parkhaus hat eine Höhe von ca. 21,70 m einschließlich der Aufbauten. Das Bürogebäude Schöneberger Straße sowie die Gebäude an der Luckenwalder Straße (Hotels) weisen Firsthöhen von ca. 22,00 m auf, das Kühlhaus weist sogar eine absolute Höhe von 33,50 m auf. Die Viadukte der BVG weisen ebenso eine geschätzte Höhe von ca. 20 m bis 22 m auf.

Die zulässige Gebäudehöhe bestimmt sich aus den in der näheren Umgebung vorhandenen und wahrnehmbaren Gebäudehöhen und muss sich in die nähere Umgebung einfügen. Die maßgebende nähere Umgebung reicht soweit, wie einerseits die Umgebung den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstücks prägt oder doch beeinflusst und andererseits sich die Ausführung des Vorhabens auf die nähere Umgebung auswirken kann. Die Höhe der geplanten Gebäude hält sich mit ca. 22,50 m Oberkante der Gebäude innerhalb des aus seiner näheren Umgebung hervorgehenden Rahmens. Mit einer geplanten Gebäudehöhe von ca. 22,50 m werden die Gebäudehöhen der beschriebenen Umgebungsbebauung geringfügig überschritten. Es kommt trotzdem nicht zu einer Überschreitung des städtebaulichen Rahmens. Auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, können sich dennoch in diese Umgebung „einfügen“, da § 34 BauGB nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes weniger die „Einheitlichkeit“ als vielmehr die städtebauliche „Harmonie“ regelt.

Nach der „Harmonie“ - Rechtsprechung fügt sich ein Vorhaben trotz der Überschreitung des Rahmens auch ein, wenn es keine negative Vorbildwirkung hat und keine zusätzlichen bodenrechtlichen Spannungen begründet oder vorhandene erhöht. Beide Voraussetzungen müssen vorliegen. Das Maß der baulichen Nutzung beurteilt sich vor allem in der von außen wahrnehmbaren Erscheinung des Gebäudes im Verhältnis zu seiner Umgebungsbebauung, was sich besonders an der geplanten Gebäudehöhe ablesen lässt. Bodenrechtliche Spannungen werden durch die geplante Gebäudehöhe im Hinblick auf die Gestaltung des Stadtbildes der näheren Umgebung nicht begründet oder vorhandene erhöht.

Eine negative Vorbildwirkung wird nicht gesehen, da es in der näheren Umgebung kaum weitere Möglichkeiten bzw. Grundstücke gibt, die gemäß §§ 30 bzw. 34 BauGB bebaut werden könnten. An der gebotenen Rücksichtnahme auf vorhandene Bebauung einschließlich der Hochbahnviadukte lässt es das geplante Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nicht fehlen. Auch die abstrakte und nur entfernt gegebene Möglichkeit, dass das geplante Vorhaben Konflikte im Hinblick auf die Nutzung benachbarter Grundstücke auslöst, schließt die Zulässigkeit nach § 34 BauGB nicht aus. Selbst bei einer Überschreitung des Rahmens kommt es darauf an, ob die gegebene Situation verschlechtert, gestört, belastet oder in Bewegung gebracht wird. Dies ist durch die geplante Gebäudehöhe von ca. 22,50 m nicht der Fall.

**Frage 4:** Fügt sich das in den Anlagen dargestellte Bauvorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht mit sechs Vollgeschossen nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

**Antwort:** Ja.

**Begründung:**

Geplant ist die Errichtung von vier sechsgeschossigen Bürogebäuden.

Gemäß § 34 BauGB fügt sich ein Vorhaben ein, wenn es sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmen hält. In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung bedeutet dies, dass die dafür städtebaulich bedeutsamen Kriterien Grundfläche, Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen vorrangig heranzuziehen sind.

In der näheren Umgebung sind Gebäude mit sechs Geschossen wie das zur Wohnnutzung umgebaute Parkhaus vorhanden. Der sich aus der näheren Umgebung vorhandene Rahmen wird nicht überschritten.



Frage 5: Fügt sich das in den Anlagen dargestellte Bauvorhaben aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach den überbaubaren Grundstücksflächen und nach der Bauweise gemäß § 34 BauGB in die nähere Umgebung ein?

Antwort: **Ja.**

Begründung:

Die Planung sieht Baukörper auf dem Grundstück von Nord nach Süd vor.

Geplant ist die Errichtung von 68m bis 200 m langen Bürogebäuden mit einer Bebauungstiefe von ca. 15m bis 30m auf dem Grundstück nördlich und südlich des U-Bahnviaduktes (U1) und westlich des U-Bahnviaduktes (U2). Dabei werden die auf dem Grundstück befindlichen gewidmeten Flächen der Deutschen Bahn von der Bebauung freigehalten. Ebenso die Flächen für die Erschließung.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig wenn es sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Mit dem Begriff der „Grundstücksfläche“, die überbaut werden soll, ist die konkrete von baulichen Anlagen überdeckte Fläche und ihre räumliche Lage auf dem Grundstück sowie innerhalb der vorhandenen Bebauung zu verstehen.

Maßgebend ist die räumliche Lage des Gebäudes auf dem Grundstück im Verhältnis zu der in der näheren Umgebung vorhandenen Bebauung. Voraussetzung für das Einfügen eines Vorhabens ist die Einhaltung des Rahmens auch hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Dabei kommt es auf die räumliche Lage des Vorhabens innerhalb der vorhandenen Bebauung an. Die zulässige überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich aus den in der näheren Umgebung vorhandenen und wahrnehmbaren Bebauungstiefen/Ausdehnungen der Baukörper. In der näheren Umgebung befindet sich das zum Wohnen umgebaute Parkhaus, welches sich vom Schöneberger Ufer nach Süden zwischen dem Park am Gleisdreieck und der Hochbahntrasse der U2 erstreckt. (Länge ca. 244 m, Tiefe ca. 34 m), Weiterhin die Hallen der STATION, die Hochbahnviadukte einschließlich der Bahnhofsanlagen, also vorhandene Vorhaben mit solchen Ausdehnungen / Gebäudetiefen / Gebäudelängen auf einem Grundstück.

Das Vorhaben fügt sich nach der überbaubaren Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die nähere Umgebung ein.

Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. In der näheren Umgebung überwiegt die geschlossene Bauweise. Das geplante Vorhaben fügt sich nach der Bauweise gemäß § 34 Abs. 1 BauGB in die nähere Umgebung ein.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre. Die Frist kann auf Antrag zweimal, jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

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 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 Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, FB. Bau- und Wohnungsaufsicht, Yorckstr. 4-11, 10965 Berlin, erhoben werden.

Im Auftrag

**Fundstellennachweis:**

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Fünftes Gesetz zur Änderung der Bauordnung für Berlin vom 14. Mai 2020 (GVBl. S. 322)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (GVBl. S. 1728)