

Herrn Bezirksverordneten Roland Schröder

über

den Vorsteher der Bezirksverordnetenversammlung
Pankow von Berlin
Herrn Burkhard Kleinert

über

den Bezirksbürgermeister
Herrn Matthias Köhne

Kleine Anfrage 0669/VI

über

Tiefgaragen im Ortsteil Prenzlauer Berg

Das Bezirksamt wird um folgende Auskunft gebeten:

- 1. Wie viele Tiefgaragen wurden seit dem Jahr 1991 im Ortsteil Prenzlauer Berg genehmigt und auch errichtet?*
- 2. Wie viele davon wurden im Zusammenhang mit Neubauten, wie viele bei Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen vorhandener Wohngebäude genehmigt und errichtet?*
- 3. Wie viele Stellplätze sind dabei entstanden?*

Eine Auswertung über die bestehenden elektronischen Datenbanksysteme ist nicht möglich, weil sie in den bauaufsichtlichen Verfahren nicht relevant sind.

Angaben zu Stellplätzen und Tiefgaragen werden auch nicht durch das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg erhoben.

Eine Auswertung könnte somit allenfalls durch die Sichtung des Bauaktenarchivs erfolgen. Da es sich um hier geschätzte 15.000 Einzelvorgänge auf etwa 2.000 laufende Meter Aktenbestand handelt, ist eine Auswertung mit einem Arbeitsaufwand von nicht unter einem Monat verbunden. Auf Grund des Personalbestandes im Archiv ist das durch das Stadtentwicklungsamt nicht zu leisten.

4. *Ist in der Entwicklung der letzten Jahre eine Zunahme der Bauanträge für bzw. mit Tiefgaragen feststellbar?*

In den letzten Jahren ist keine besondere Zunahme von Bauanträgen für bzw. mit Tiefgaragen vorhanden. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass größere Bauanträge ohne Tiefgaragen in den letzten zwei Jahrzehnten eher die Ausnahme darstellen.

5. *Welche Voraussetzungen müssen vorliegen, damit eine Tiefgarage nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist? Welche weiteren bau- und planungsrechtlichen Vorgaben sind dabei zu beachten?*

Gemäß § 34 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) müssen sich Vorhaben unter anderem sowohl hinsichtlich des Maßes der Nutzung als auch hinsichtlich der überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

Das zulässige Maß der Nutzung wird im unbeplanten Innenbereich nicht durch (abstrakte) rechnerische Werte wie GRZ und GFZ bestimmt, sondern in erster Linie von Größen wie Längen, Tiefen, Höhen und der Geschoszahl von Gebäuden bestimmt.

Sowohl diesbezüglich als auch insbesondere hinsichtlich der gem. § 34 BauGB zu prüfenden überbaubaren Grundstücksfläche sind auch unterirdische Gebäudeteile von Bedeutung.

Da die Ausdehnung von Kelleranlagen in der jeweils zu beurteilenden näheren Umgebung nicht ohne Weiteres feststellbar ist, wird hinsichtlich der unterirdischen Überbauung eines Grundstücks im Allgemeinen auf den Grenzwert aus § 19 Abs. 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zurückgegriffen, der bei einer GRZ von 0,8 liegt. Daraus folgend können aus planungsrechtlicher Sicht in den innerstädtischen Bereichen maximal bis zu 80 Prozent der Grundstücksfläche unterbaut werden.

Unter besonderen städtebaulichen Voraussetzungen ist jedoch auch ein höherer Grad der Über- (bzw. Unter-) -bauung zulässig. Die Zulässigkeit im Einzelfall ist aber von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten und der konkreten Bauplanung abhängig und immer als Einzelfall zu prüfen.

Neben den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen sind durch den Bauherrn auch bauordnungsrechtliche Aspekte, insbesondere des Brandschutzes und der Landschaftsplan IV – L 3 für die Gründerzeitgebiete Prenzlauer Berg zu beachten sowie die Möglichkeit einer Gehwegüberfahrt mit dem Tiefbauamt zu klären.

6. *In welchen Blöcken des Prenzlauer Bergs liegen die unter 4. abgefragten Voraussetzungen vor und wie ist dies begründet?*

Im Ortsteil Prenzlauer Berg hat ein Großteil der Keller die Abmessungen der darüber gelegenen Wohnflügel. Ein Teil der Grundstücke weist auch Kelleranlagen unterhalb der Höfe auf. Einige Grundstücke sind vollflächig unterbaut. Dies sind allerdings Ausnahmen.

Anders ist die Situation im Bereich der ehemaligen Brauereien. In den Blöcken, in denen sich z. B. Kulturbrauerei, Pfefferberg und Bötzowbrauerei befinden, sind ausgedehnte Kelleranlagen zu finden. Da die nähere Umgebung durch diese geprägt wird, ist die Zulässigkeit einer vollflächigen Unterbauung von Grundstücken in der näheren Umgebung im Einzelfall zu prüfen.

7. *In welchen Blöcken müsste hingegen das Baurecht z. B. durch einen Bebauungsplan erst geschaffen werden?*

Im Allgemeinen steht einer Genehmigung von Tiefgaragen im Ortsteil Prenzlauer Berg kein genereller planungsrechtlicher Belang entgegen. Allerdings folgt daraus nicht, dass in jedem Einzelfall eine beantragte Tiefgarage auch genehmigungsfähig ist. Hier kommt es immer auf den Einzelfall und auf die Ergebnisse der in der Antwort zur Frage 5. dargelegten baurechtlichen Prüfungen an. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Baublöcke im Ortsteil Prenzlauer Berg ist die erfragte blockweise Aussage nicht möglich. Sie bedurfte einer grundstücksbezogenen planungsrechtlichen Betrachtung aller Baublöcke des Ortsteils.

8. *Unter welchen Voraussetzungen ist es möglich, dass im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern (private) Stellplätze unter Aufgabe der bisherigen Nutzung geschaffen werden?*

Planungsrechtlich ist eine solche Nutzung im Allgemeinen zulässig, sofern sich die Stellplätze auf das Erdgeschoss des Vorderhauses beschränken (abhängig von der Grundstücksbreite), maximal zwei Zufahrten genutzt werden und keine besonderen städtebaulichen Gründe – wie z. B. ein schmaler Grundstückszuschnitt -, bzw. Rechtsverordnungen – wie z. B. eine Erhaltungsverordnung mit entsprechender Zielstellung – dagegen stehen.

Stellplätze im Hof oder das Überfahren der Wohnhöfe zum Erreichen solcher in rückwärtigen Gebäudeteilen sind in der Regel nicht zulässig: "Im Hinblick auf die mit solchen Stellplätzen verbundenen Emissionen, insbesondere Lärm durch Türenschlagen und Anlassen von Autos, würde die Genehmigung von Stellplätzen bodenrechtliche Spannungen verursachen, die das Vorhaben nicht genehmigungsfähig erscheinen lassen.", (Verwaltungsgericht Berlin, Protokoll zum Ortstermin am 21.09.2006, AZ. VG 13 A 122.04).