

---

Eingereicht durch:	Eingang BVV:	01.02.2013
<b>Hehmke, Andy</b>	Weitergabe an BA:	04.02.2013
<b>Fraktion der SPD</b>	Fälligkeit (Eingang BVV):	18.02.2013
	Beantwortet:	20.03.2013
Antwort von:	Erledigt:	03.04.2013
<b>Bezirksbürgermeister</b>	Erfasst:	04.02.2013
	Geändert:	

---

**Zum Verkauf stehendes Immobilienensemble Frankfurter Tor 8A/  
Warschauer Str. 5-8**

**Frage 1.**

**Befürchtet das Bezirksamt angesichts des geplanten Verkaufs der Immobilien am o. g. Standort durch die BIMA schädliche Folgen für die weitere Entwicklung der Umgebung, z.B. durch die mögliche Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel?**

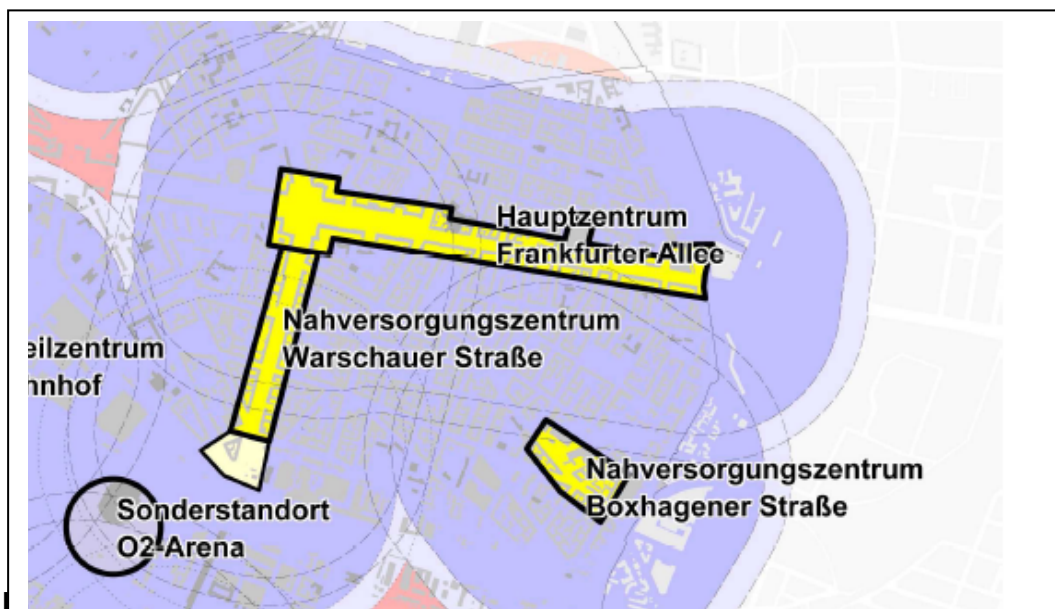
Antwort zu Frage 1.

Nein.

Der Bereich, in dem sich das oben genannte Grundstück befindet, ist nach dem gültigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesen und für die Ansiedlung von Einzelhandel geeignet.

Die Bezirksverordnetenversammlung des Bezirk Friedrichshain- Kreuzberg hat das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beschlossen (ABl. Nr. 26 vom 22.06.2012, S. 1038). Es erfasst die Versorgungsstruktur der einzelnen Stadtgebiete, ordnet sie bestimmten Funktionsbereichen zu und beschreibt die Voraussetzungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben an den einzelnen Standorten.

Das Grundstück Frankfurter Tor 8A / Warschauer Straße 5-8 liegt im Bereich Frankfurter Tor im Hauptzentrum Frankfurter Allee und im Bereich Warschauer Straße im Nahversorgungszentrum Warschauer Straße.

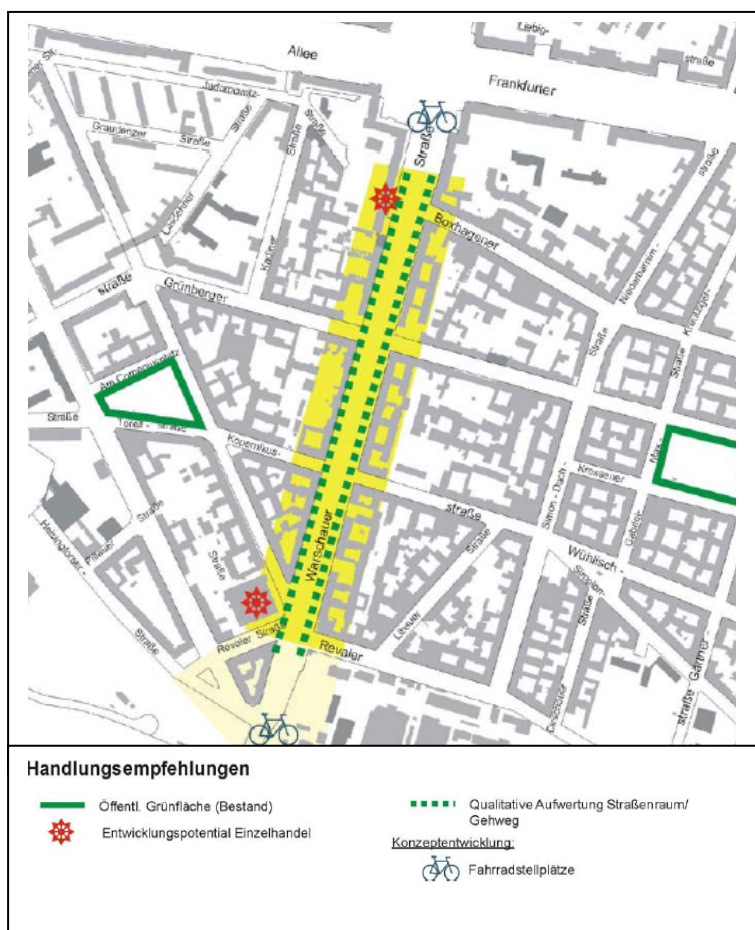


Auf die Nahversorgung bezogenen großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind grundsätzlich nur innerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zuzulassen. Der Standort befindet sich in einem festgelegten Versorgungsbereich.

In den Versorgungsbereichen werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet, wenn die Verkaufsflächenobergrenzen von max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Laden, Discounter, Supermarkt) eingehalten werden

Das oben genannte Grundstück wird überwiegend dem Nahversorgungszentrum Warschauer Straße zugeordnet. Folgende Handlungsempfehlung wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept zu diesem Standort gegeben:

„Zur Verbesserung des Angebots an Lebensmitteln und zur Schaffung von Alternativangeboten zum Kaisers- Supermarkt sollten Möglichkeiten genutzt werden, weitere Lebensmittelanbieter (Supermarkt oder LM-Discounter) im Gebiet anzusiedeln. Ein potentieller Standort wären Teile der Ladenzone im Objekt Warschauer Straße 5 bis 8. Für den Standort wäre die bauliche Integrierbarkeit eines Lebensmittelmarktes (EG- Grundrisse) zu prüfen. Vorteilhaft wäre an diesem Standort das auf dem Grundstück vorhandene große Stellplatzangebot.“



### Frage 2. und 3.

Beabsichtigt das Bezirksamt, die derzeitige planungsrechtliche Situation des Areal (kein B-Plan, mögliche Bebauung nach § 34 BauGB, gemischte Baufläche M2 mit Einzelhandelskonzentration) zu verändern, z.B. durch einen B-Plan-Aufstellungsbeschluss, der die Schaffung von Wohnraum (mit einem möglichst hohen Anteil an preisgünstigen Wohnungen) an dieser Stelle ermöglicht bzw. mit Priorität verfolgt? Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu Frage 2 und 3:

Das Bestandsgebäude kann auf Grund seiner nach wie vor gültigen Baugenehmigung weiterhin als Bürogebäude mit Gaststätten und Einzelhandelsunterlagerung genutzt werden.

Gemäß § 34 BauGB sind gegenwärtig planungsrechtlich alle in der Umgebung vorhandenen Nutzungen wie zum Beispiel Wohnen, Hotel, Büro Einzelhandel etc.) möglich

Eine Umnutzung des Bestandsgebäudes ist daher gegenwärtig planungsrechtlich gem. § 34 BauGB möglich.

**Frage 4.**

**Welche politischen und rechtlichen Einflussmöglichkeiten sieht das Bezirksamt, um im Falle einer Planung nach § 34 BauGB eine vom Bezirksamt gewünschte Nutzung zu gewährleisten und welche Art der Entwicklung und Nutzung des Areals wäre aus der heutigen Sicht des Bezirksamtes erstrebenswert?**

Antwort zu Frage 4.

Durch einen Bebauungsplan kann nur bedingt auf die Entwicklung des Grundstücks im Sinne der Anfrage Einfluss genommen werden.

In Frage käme eine ausschließliche oder auf bestimmte Geschosse beschränkte ausschließliche Festsetzung von Wohnnutzung. Im Bebauungsplanverfahren müsste untersucht werden, ob eine Festsetzung einer ausschließlichen Wohnnutzung auf Grund der hohen Lärmbelastung des Grundstücks ohne Abwägungsfehler überhaupt möglich ist.

Dieser Bebauungsplan könnte aber eine weitere Ausübung der seit Jahrzehnten vorliegenden Baugenehmigung nicht verhindern. Dieses könnte nur durch einen – erst nach Festsetzung des Bebauungsplans zulässigen – entschädigungspflichtigen - Widerruf der Baugenehmigung gemäß § 49 Verwaltungsverfahrensgesetz erfolgen.

Auf Grund des Koppelungsverbots wäre der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, der Regelungen zur Miethöhe vorsieht, ohnehin ausgeschlossen.

Mit freundlichen Grüßen

Schulz