Kleine Anfrage

Nummer: **0648/XXI**
Anfragende/r: **Gindra, Harald**

Bauvorhaben Bautzener Str. 1 (Yorckstraße 54) - Ungereimtheiten

1. Wann wurde ein Bauantrag gestellt und wann wurde er genehmigt?
2. Das Grundstück Bautzener Straße 1 hat laut Geoportal eine Fläche von 481 m². Befindet sich das Bauvorhaben ausschließlich auf diesem Grundstück oder werden Teile von Nachbargrundstücken mitgenutzt?
3. Wie viel Meter soll der Abstand zum benachbarten Gebäude auf dem Eckgrundstück Yorckstraße 54 betragen, dass Fenster und Balkone in Richtung des Grundstücks Bautzener Straße 1 hat?
4. Wie viele Meter soll der Abstand zu den Hinterhäusern auf dem Grundstück Yorckstraße 53 betragen?
5. Fallen die Abstandsflächen des Vorhabens Bautzener Straße 1 teilweise auf die benachbarten Grundstücke Yorckstraße 53 und 54 sowie auf das südlich angrenzende Grundstück an der Bautzener Straße?
6. Wenn ja, haben die Eigentümer der Nachbargrundstücke einer Überschreitung der Abstandsflächen zugestimmt?
7. Welche BGF sind geplant bzw. genehmigt?
8. Wie lauten die Kennzahlen für die GFZ und GRZ?
9. Um wie viel werden die im Baunutzungsplan festgelegten Werte für GFZ, GRZ und Bebauungstiefe überschritten?
10. Welche Befreiungen wurden beantragt, welche Befreiungen wurden erteilt?
11. Wenn Befreiungen erteilt wurden, hat das Bezirksamt im Gegenzug vertraglich die Ausweisung von Sozialwohnungen oder anderes vereinbart?
12. Wurden die Befreiungen danach beurteilt, dass es sich um eine Eckbebauung handelt, obwohl faktisch keine Neubebauung an der bereits bebauten Straßenecke erfolgt?

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management
Büro der Bezirksstadträtin

BERLIN
Bezirksamt
Tempelhof-Schöneberg

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, 10820 Berlin
Herrn Bezirksverordnetenvorsteher
Stefan Böltes

über

Herrn Bezirksbürgermeister
Jörn Oltmann

Geschäfts-/Stellenzeichen (bitte angeben):
StadtFMDezRef
Bearbeiter_in: Lukas Matzkows
Dienstgebäude:
Rathaus Schöneberg
John-F.-Kennedy-Platz 1
10825 Berlin
Zimmer: 3003
Telefon: +49 30 90277-2262

lukas.matzkows@ba-ts.berlin.de
www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/
08.07.2026

Kleine Anfrage – laufende Nr. 0648/XXI gemäß § 40 GO der BVV
des Bezirksverordneten Harald Gindra
Bauvorhaben Bautzener Str. 1 (Yorckstraße 54) - Ungereimtheiten

Sehr geehrter Herr Böltes,

die oben genannte Kleine Anfrage beantworte ich wie folgt:

Frage 1:

Wann wurde ein Bauantrag gestellt und wann wurde er genehmigt?

Antwort auf Frage 1:

Die Antragstellung erfolgte am 27.03.2024, die Baugenehmigung am 15.07.2025

Frage 2:

Das Grundstück Bautzener Straße 1 hat laut Geoportal eine Fläche von 481 m². Befindet sich das Bauvorhaben ausschließlich auf diesem Grundstück oder werden Teile von Nachbargrundstücken mitgenutzt?

Antwort auf Frage 2:

Das Bauvorhaben wird nur auf dem Grundstücksteil Bautzner Str. 1 durchgeführt. Die beiden Grundstücke Bautzner Straße 1 und Yorckstraße 54 wurden grundbuchlich vereinigt. Demzufolge ist die Bautzner Str. 1 und die Yorckstraße 54 ein Grundstück mit einer Gesamtfläche von 917,00 m².

Frage 3:

Wie viel Meter soll der Abstand zum benachbarten Gebäude auf dem Eckgrundstück Yorckstraße 54 betragen, dass Fenster und Balkone in Richtung des Grundstücks Bautzener Straße 1 hat?

Antwort auf Frage 3:

Der Abstand zum Gebäude Yorckstraße 54 beträgt ca. 6,90 m

Frage 4:

Wie viele Meter soll der Abstand zu den Hinterhäusern auf dem Grundstück Yorckstraße 53 betragen?

Antwort auf Frage 4:

Der Abstand zum Hinterhaus Yorckstraße 53 beträgt ca. 17,6 m.

Frage 5:

Fallen die Abstandsflächen des Vorhabens Bautzener Straße 1 teilweise auf die benachbarten Grundstücke Yorckstraße 53 und 54 sowie auf das südlich angrenzende Grundstück an der Bautzener Straße?

Antwort auf Frage 5:

Nein, auf das Grundstück Yorckstraße 53 fallen keine Abstandsflächen. Abstandsflächen fallen nur auf das eigene Grundstück Bautzner Str. 1 / Yorckstraße 54 (siehe Antwort zur Frage 2).

Frage 6:

Wenn ja, haben die Eigentümer der Nachbargrundstücke einer Überschreitung der Abstandsflächen zugestimmt?

Antwort auf Frage 6:

Siehe Antwort zur Frage 2.

Frage 7:

Welche BGF sind geplant bzw. genehmigt?

Antwort auf Frage 7:

Durch das Bauvorhaben wurde eine zusätzliche Geschossfläche von ca. 1.605m² genehmigt.

Frage 8:

Wie lauten die Kennzahlen für die GFZ und GRZ?

Antwort auf Frage 8:

Das Grundstück liegt gemäß Baunutzungsplan in einem allgemeinen Wohngebiet der Baustufe V/3. Somit ist eine GRZ von 0,30, eine GFZ von 1,5 sowie 5 Vollgeschosse zulässig.

Frage 9:

Um wie viel werden die im Baunutzungsplan festgelegten Werte für GFZ, GRZ und Bebauungstiefe überschritten?

Antwort auf Frage 9:

1. GRZ von zulässig 0,30 um 0,20 auf genehmigte 0,50,

2. GFZ von zulässig 1,50 um 1,72 auf genehmigte 3,22,

Bebauungstiefe von zulässig 13,00 m um 1,13 m auf genehmigte 14,13 m.

Frage 10:

Welche Befreiungen wurden beantragt, welche Befreiungen wurden erteilt?

Antwort auf Frage 10:

Nach § 31 Abs. 2 BauGB wurde die vier Befreiungen von den Festsetzungen des Baunutzungsplanes, der i.V. mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin – BO 58 – und den hier bestehenden förmlich festgelegten Baufluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan gilt, zugelassen:

1. Überschreitung GFZ

2. Überschreitung GRZ

3. Anzahl der Vollgeschosse von 5 um 2 auf 7

4. Überschreitung der Baufluchtlinie durch straßenseitige Balkone um 1,13 m

Nach § 31 Abs. 1 BauGB wurde folgende Ausnahme von den Festsetzungen des Baunutzungsplanes, der i.V. mit den bauplanungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin – BO 58 – und den hier bestehenden Baufluchtlinien als übergeleiteter qualifizierter Bebauungsplan gilt, zugelassen:

- Überschreitung der Bebauungstiefe durch hofseitige Balkone von zulässigen 13,00 m um 1,13 m auf genehmigte 14,13 m

Folgender Ermessensentscheidung nach § 23 Abs. 5 BauNVO 1968 wurde zugestimmt:

- Zulassung von Nebenanlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Spielplatzgeräte, Fahrradschuppen und Müllsammelplatz)

Frage 11:

Wenn Befreiungen erteilt wurden, hat das Bezirksamt im Gegenzug vertraglich die Ausweisung von Sozialwohnungen oder anderes vereinbart?

Antwort auf Frage 11:

Den Überschreitungen wurde gem. §31 Abs.2BauGB zugestimmt. Es wurden keine Vereinbarungen zu Sozialwohnungen getroffen. Es wurde eine Auflage für Ausgleichsmaßnahmen der Außenanlagen erlassen.

Frage 12:

Wurden die Befreiungen danach beurteilt, dass es sich um eine Eckbebauung handelt, obwohl faktisch keine Neubebauung an der bereits bebauten Straßenecke erfolgt?

Antwort auf Frage 12:

Im vorliegenden Fall ist die Überschreitung des Nutzungsmaßes (GRZ, GFZ, Vollgeschosse) im städtebaulichen Gesamtzusammenhang als vertretbar anzusehen und stellt die städtebauliche Konzeption in ihrem grundsätzlichen Charakter nicht in Frage. Das Orts- und Straßenbild wird in angemessener Weise berücksichtigt. Das geplante Gebäude wird an der Grundstücksgrenze zur Bautzener Straße 2 errichtet, hält aber Abstand zum Bestandsgebäude auf dem eigenen Grundstück.

Mit freundlichen Grüßen