
| | | |
|---|---------------------------|------------|
| Eingereicht durch: | Eingang BVV: | 12.01.2021 |
| Schwarze, Julian | Weitergabe an BA: | 12.01.2021 |
| Fraktion Bündnis 90/Die Grünen | Fälligkeit (Eingang BVV): | 02.02.2021 |
| | Fristverlängerung: | |
| Antwort von: | Erledigt: | 04.02.2021 |
| Abt. Bauen, Planen und Facility Management | | |

ReichenbergerStr. 141

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Bezirksstadtrat für Bauen, Planen und Facility Management

Ihre Fragen beantworte ich wie folgt:

- 1. Wurden seitens der Eigentümer*innen Anträge auf Zweckentfremdung für die Reichenberger Straße 141 gestellt? Wenn ja: welche Art sowie ggf. Dauer der Zweckentfremdung wurde beantragt und wie wurden die Anträge beschieden?**

Nein.

- 2. Ist die Umnutzung von Wohnraum in eine gewerbliche Nutzung in der Reichenberger Straße 141 zulässig und wurde diese Nutzungsänderung beantragt?**

Gemäß den Prüfkriterien des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg kann einer Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe erhaltungsrechtlich zugestimmt werden, wenn es sich um unbewohnte, tatsächlich und rechtlich leerstehende Wohneinheiten im Souterrain handelt. In Straßen mit sehr hoher Lärmbelastung durch Straßenverkehr gemäß Ausweisung im Berliner Mietspiegel kann einer Nutzungsänderung in begründeten Einzelfällen (z.B. bei Lage aller Wohn- und Schlafräume zur Straße) auch für Wohnungen im Erdgeschoss der Vorderhäuser zugestimmt werden. Eine Ausnahme hiervon stellt die gewerbliche Überlassung von Wohnraum bis zu einem Zeitraum von 28 Tagen (z.B. Ferienwohnungen) dar, die generell unzulässig ist. Im Fachbereich Bauaufsicht sind in den letzten 10 Jahren keine Bauanträge zu Nutzungsänderungen gestellt worden bzw. bekannt.

- 3. Gibt es im Wohnhaus Reichenberger Straße 141 Einheiten, die gewerblich genutzt werden dürfen? Wenn ja: welche?**

Nein, es gibt keine Einheiten, die gewerblich genutzt werden können.

- 4. Welche Art der gewerblichen Nutzungen in welchem Umfang wäre in den Wohnungen der Reichenberger Straße 141 zulässig?**

Es gilt der Bebauungsplan VI-102 aus dem Jahr 1975 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1968. Das Grundstück liegt im Allgemeinem Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO). In allgemeinen Wohngebieten soll die Wohnnutzung überwiegend sein, heißt in der Regel mind. 80 %, wobei hierfür das ganze allgemeine Wohngebiet betrachtet werden muss und nicht ein einzelnes Grundstück. Zulässig im WA sind:

§ 4 Allgemeine Wohngebiete

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

Beachtet werden muss auch der § 15 BauNVO, wonach im Einzelfall auch zulässige Nutzungen unzulässig sein können, wenn sie beispielsweise die angrenzenden Wohnungen unzulässig stören.

§ 15 Allgemeine Voraussetzungen für die Zulässigkeit baulicher und sonstiger Anlagen

(1) Die in den §§ 2 bis 14 aufgeführten baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebiets widersprechen. Sie sind insbesondere unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen können, die für die Umgebung nach der Eigenart des Gebietes unzumutbar sind.

Darüber hinaus müssen der § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) und das Zweckentfremdungsgesetz beachtet werden.

5. Welche Baumaßnahmen (Bauanträge, Bauvoranfragen, Bauvorbescheide) wurden für die Reichenberger Straße 141 beantragt und wie wurden diese beschieden bzw. beantwortet?

Im Fachbereich Bauaufsicht sind in den letzten 10 Jahren keine Bauanträge oder Bauvorbescheide gestellt worden bzw. bekannt.

6. Welche erhaltungsrechtlichen Genehmigungen wurden für die Reichenberger Straße 141 beantragt und wie wurden diese beschieden?

Für die Reichenberger Str. 141 wurden keine erhaltungsrechtlichen Genehmigungen beantragt.

7. Sind Wohnungszusammenlegungen oder Grundrissänderungen für die Reichenberger Straße 141 beantragt worden? Falls ja: wann und wie wurden diese beschieden?

Für die Reichenberger Str. 141 wurden keine erhaltungsrechtlichen Genehmigungen beantragt.

Im Fachbereich Bauaufsicht sind in den letzten 10 Jahren keine Bauanträge zu Wohnungszusammenlegungen oder Grundrissänderungen eingegangen.

8. Sind für die Reichenberger Straße 141 Anträge auf Abgeschlossenheit gestellt worden? Wenn ja: in welchem Jahr und wie wurden diese beschieden?

Im Fachbereich Bauaufsicht sind keine Anträge auf Abgeschlossenheit gestellt worden bzw. bekannt.

9. Wurde für die Reichenberger Straße 141 die Umwandlung von Mietwohnungen zu Eigentumswohnungen beantragt und wenn ja, wie wurde diese beschieden?

Für die Reichenberger Str. 141 wurden keine erhaltungsrechtlichen Genehmigungen beantragt.

Mit freundlichen Grüßen

Florian Schmidt
Bezirksstadtrat