→ z. Hd. Fr. Hausmann, Hr. Dr. Aschmann

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin
Abteilung Bauwesen
Bezirksstadtrat

Berlin

Bürgerinitiative
Verkehrschaos Halensee
z. Hd. Herrn Mayer
Lützenstraße 3

10711 Berlin

02. März 2005

Grdst. Heilbronner Straße 26 in Berlin Charlottenburg
Baugenehmigung zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes

Ihr Schreiben vom 22.02.2005

Sehr geehrter Herr Mayer,

ich bedanke mich für Ihr Schreiben vom 22.02.2005.

Ob die Anwohnerschaft und die Bürgerinitiative tatsächlich das Vertrauen in das Handeln der mir unterstehenden Behörde verloren hat, weil diese - Recht und Gesetz folgend - eine Baugenehmigung zur Ansiedlung eines ALDI-Verbrauchermarktes auf dem Grundstück Heilbronner Straße 26 (Teilstück 2) erteilt hat, nehme ich als Behauptung zur Kenntnis, kann dies aber selbst nicht nachvollziehen, da mir die Ansichten der einzelnen Personen hierzu, auf die Sie sich beziehen, nicht bekannt sind. Allerdings bin ich der festen Überzeugung, dass es keinen begründeten und durchgreifenden Grund für diesen angeblichen Vertrauensverlust gibt.

Nach dem Erlöschen der LIDL-Baugenehmigung hatte der Grundstückseigentümer/Bauherr, der die Ansiedlung des ALDI-Verbrauchermarktes beantragte, einen Rechtsanspruch auf Baugenehmigungserteilung. Die seinerzeitig ausgesprochene Baugenehmigungsversagung bezog sich vordergründig auf den Rechtsaspekt der gehäuften Ansiedlung mehrerer Verbrauchermärkte auf engstem Raum. Dieser Gesichtspunkt ist inzwischen aufgrund des Erlöschens der LIDL-Baugenehmigung entfallen. Des weiteren wurde die Baugenehmigung unter der aufschiebenden Bedingung erteilt (hemmt bis zur Erfüllung der selbigen die Vollziehung dieses Verwaltungsakts), dass der Bauherr auf dem Teilstück 1 des Grundstücks Heilbronner Straße 26 mittels einer Baulasteintragung die gesicherte verkehrliche Erschließung hin zur Heilbronner Straße nachzuweisen hat. Darüber hinaus gibt es überhaupt keine Anhaltspunkte dafür, dass die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes mit ca. 80 Stellplätzen an dieser Stelle zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung im öffentlichen Straßenraum führt und die Nachbarschaft im selben Sinne unzumutbar stören wird. Auch das Verwaltungsgericht Berlin hat in den damaligen Drittschutzverfahren der Anfechtung der mittlerweile erloschenen LIDL-Baugenehmigung (mit 150 Stellplätzen) die grundlegende Rechtmäßigkeit dieser Baugenehmigungserteilung nicht in Frage gestellt. Auf Grundlage dessen war die Baugenehmigung zur Ansiedlung des ALDI-Verbrauchermarktes zu erteilen, wollte die Behörde nicht rechtswidrig handeln und eine Schadenersatzforderung aus Amtspflichtverletzung gegen das Land Berlin begründen. Letzteres wollen auch Sie sicherlich unter rechtsstaatlichen Gesichtspunkten der Exekutivverwaltung nicht abnötigen.

Ich kann Ihnen gegenüber keine verbindlichen Auskünfte darüber erteilen, was auf den Teilstücken 1 und 3 des Grundstücks Heilbronner Straße 26 baurechtlich im Einzelfall von der Behörde akzeptiert würde. Planungsrechtlich liegt das Grundstück nach dem Baunutzungsplan und der Bauordnung 1958 im beschränkten Arbeitsgebiet der Baustufe V/3. Da ff.-Baufluchtlinien nicht festgesetzt sind, würde sich die Stellung der Baukörper selbst, die sich dort entwickeln könnten, nach § 34 Abs. 1 BauGB regeln.
Was planungsrechtlich zulässig ist auf dem Grundstück bestimmt der § 7 Nr. 10 Buchstabe a-c) BO 58. Das, was sich hierunter nicht subsumieren lässt, bedürfte einer planungsrechtlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB.

Ihr Eindruck, dass „nach und nach die ursprüngliche Gesamtplanung von 2002 durchgesetzt werden soll", ist falsch und entbehrt jeglicher objektiven Grundlage. Zur Zeit ist der Behörde nicht bekannt, ob und was die Grundstückseigentümer der Teilstücke 1 und 3 ggf. in nächster Zeit beabsichtigen an Bauprojekten konkret in ein Verwaltungsverfahren einzustellen. Wie bereits dargestellt, hatte der Grundstückseigentümer des Teilstücks 3 nur beiläufig (nicht verbindlich) gegenüber der Behörde erklärt, dass er evtl. eine Wohnbebauung umsetzen möchte. Diese wäre über eine planungsrechtliche Befreiungserteilung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB zu legalisieren. Ich gehe davon aus, sollte es zu einem solchen Bauvorhaben kommen, dass dies eine Lösung darstellen würde, gegen die weder Sie noch die Bürgerinitiative nachhaltige Bedenken hätte, da sie der Umgebungsbebauung entspräche.
Hinsichtlich der Bebauungsabsichten für das Teilstück 1 (ehemals LIDL) ist der Behörde nichts bekannt. Entsprechend verbietet es sich, dass hierüber Spekulationen in Gang gesetzt werden.
Die Behörde ist im übrigen weiterhin der Rechtsansicht, dass die Ansiedlung zweier Lebensmittel-Verbrauchermärkte auf dem Grundstück Heilbronner Straße 26 nicht möglich ist, und würde dies auch offensiv in einem entsprechenden Verwaltungsverfahren vertreten. Insoweit hat und hatte die Behörde nie die Absicht, die ursprüngliche Gesamtplanung aus dem Jahre 2002 durchzusetzen. Ganz im Gegenteil hat die Behörde zurückliegend alles daran gesetzt (unter Beschreitung des Rechtsweges), dies zu verhindern.

In früheren Gesprächsrunden habe ich nicht zugesagt, „zu diesem Projekt alle Beteiligten rechtzeitig an dem Entwurf zu beteiligen".
Wer in einem solchen Baugenehmigungsverfahren als Beteiligter anzusehen ist, ist gesetzlich eindeutig definiert. Bürgerinitiativen und Bürger, die keine eigene dingliche Rechtsbetroffenheit geltend machen können (Nachbarn), sind hieran nicht zu beteiligen (die Beteiligungsfrage der Nachbarn stellt sich allein dann, wenn Dispense erteilt werden sollen und hierdurch ggf. Nachbarrechte betroffen sein könnten). Der Bauantragsteller hat einen rechtsstaatlichen Anspruch darauf, dass die Behörde diese Beschränkung der Verfahrensbeteiligung beachtet und einhält. Insoweit konnte und werde ich auch zukünftig solche Versprechen, wie Sie sie darstellen, nicht abgeben, da mein Handeln insoweit gesetzlich reglementiert ist.
Selbstverständlich werde ich aber auch zukünftig dort eine offene Informationspolitik betreiben - auch Ihrer Bürgerinitiative gegenüber - wo dies gesetzlich möglich erscheint und/oder verfahrensrechtlich unschädlich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Dieter Gröhler

beglaubigt:

Gloge-Faltus

BEZIRKSAMT CHARLOTTENBURG-WILMERSDORF
232