



**Betreff:**  
**Bauvorhaben Erich-Weinert-Straße 51 - 55**

öffentlich

**bezüglich**  
**DS Nr.: 14/SVV/0015**

Einreicher: FB Stadtplanung und Stadterneuerung	Erstellungsdatum	30.05.2014
	Eingang 922:	30.05.2014
	4/46	

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
09.07.2014	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam

**Inhalt der Mitteilung:**

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Mit Beschluss vom 02.04.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung die Verwaltung gebeten, für das im Betreff genannte Bauvorhaben die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB festzustellen.

Die Verwaltung hat, nachdem eine bindende Entscheidung der Zuständigkeitszuweisung aus § 54 (1) BbgKVerf widersprechen würde und deshalb zu beanstanden gewesen wäre, die formulierte „Bitte“ dahingehend verstanden, den Bauvorbescheid unter dem Aktenzeichen 01905/2013/03 sowie die ebenfalls ergangene Entscheidung zu dem hierzu erhobenen Widerspruch noch einmal zu überprüfen. Die Überprüfung erfolgte unter Einbeziehung der Begründung des Antrages, der der o.g. Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung zugrunde gelegen hat.

Auch bei nochmaliger Würdigung aller Sachverhalte war eine von den vorlaufenden Entscheidungen abweichende Beurteilung nicht möglich. Das beantragte Vorhaben fügt sich zwar nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein und hält sich auch hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, also der baulichen Dichte, an den im Umfeld vorgeprägten Rahmen, ebenso hinsichtlich der Bauweise.

Diese Vorprägung wird jedoch mit Blick auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, also das vierte nach dem Katalog von § 34 Abs. 1 BauGB gleichrangig zu prüfende Kriterium, grundlegend durchbrochen. Während die Bebauung in der Waldstadt 1, in deutlich stärkerem Maße noch entlang der Drewitzer Straße, durch außerordentlich große Abstände zu den Straßen geprägt ist, soll nach der angesprochenen Antragstellung ein Abstand zur Straßenparzelle von lediglich 0,5 bis 1,8 m eingehalten werden, entsprechend einem Abstand von maximal 7,5 m zur Fahrbahn der Drewitzer Straße. Die in der Umgebung, namentlich auch in der gegenüberliegenden (dichter bebauten) Straßenfront liegen die ermittelten Vergleichswerte bei 13,9 bis 14,4 m Abstand zur Straßenparzelle bzw. bei 18,1 m zur Fahrbahn.

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als **Pflichtanlage** beizufügen.

**Fazit finanzielle Auswirkungen:**

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

### **Fortsetzung der Mitteilung:**

Nun führt nicht jede Abweichung von der Vorprägung der Umgebung – quasi „automatisch“ – zu einer negativen Entscheidung nach § 34 BauGB; das Einfügegebot verlangt insoweit nicht Uniformität – es geht eher um ein harmonisches Gefüge denn um Einheitlichkeit. Allerdings finden entsprechende Spielräume ihre Grenze in sog. „bewältigungsbedürftigen Spannungen“, etwa durch mögliche Folgeentscheidungen in der Umgebung, die ein gänzlich anderes Gefüge erzeugen würden.

So liegt der Fall auch hier – wenn eine Bebauung bis unmittelbar an die Straßenparzelle heran ermöglicht würde, mit eher minimiertem Abstand zwischen Fassaden und Fahrbahnbereich der Straße, so wäre unter Berufung auf ein solches neues Vorbild nördlich der Erich-Weinert-Straße ohne Weiteres eine durchgehende Flankierung der Straße durch eine entsprechende zusätzliche Neubebauung zulässig, dies in weiten Teilen zu Lasten alten Baumbestandes. Solche grundlegenden Veränderungen will jedoch der Gesetzgeber – ungeachtet der Frage der städtebaulichen Sinnfälligkeit – ausdrücklich der planerischen Klärung und abwägenden Entscheidung in einem Planverfahren vorbehalten.

Deshalb kann auch aktuell keine veränderte Entscheidung ergehen; das Vorhaben ist nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Aufmerksam zu machen ist noch auf folgenden Umstand und Zusammenhang:

Das vorstehend thematisierte Vorbescheidsverfahren mit den ergangenen Entscheidungen beruht bereits auf einer umfangreichen Erörterung mit dem Antragsteller im Rahmen eines Verfahrens bei der für solche Fallkonstellationen eingerichteten Clearingstelle der Landeshauptstadt, in dem unter unabhängiger Gesprächsleitung nach denkbaren Auswegen und Kompromissen bei abschlägigen Beurteilungen zu Vorhaben gesucht wird.

Nachdem in diesem Rahmen der Antragsteller bedauerlicherweise mit Verweis auf die komplizierten Verhältnisse in der Eigentümergemeinschaft der bestehenden Wohnanlage eine durch die Verwaltung vorgeschlagene Kompromiss-Variante als nicht umsetzbar abgelehnt hat, blieb allein die Verständigung auf eine möglichst zügige und zeitnahe Entscheidung über einen auf die Kernpunkte der planungsrechtlichen Beurteilung reduzierten Vorbescheidsantrag sowie eine ebenfalls zeitlich optimierte Bescheidung seines darauf bezogenen Widerspruchs, um möglichst bald die Grundlage für eine abschließende und für alle Seiten verbindliche Beurteilung durch das Verwaltungsgericht zu erreichen.

Dieser Weg ist in der Folge nicht nur durch den Antragsteller in der Weise konsequent beschritten worden, dass für den vorher vorliegenden Bauantrag die Aussetzung des Verfahrens beantragt wurde; auch von Seiten der Verwaltung ist die zugesagte Zügigkeit bei den folgenden Entscheidungen eingelöst worden, nicht ohne im Rahmen des Widerspruchsverfahrens noch einmal ausführlich und fundiert alle für die getroffene Entscheidung relevanten Gesichtspunkte inhaltlich und rechtlich zu beleuchten. Auch diese nochmalige Überprüfung hat die Bewertung bestätigt, dass die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens an der fehlenden Einfügung hinsichtlich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, scheitert.

Auf diese nochmalige Entscheidung in der Gestalt des Widerspruchsbescheides vom 03.09.2013 unter dem Aktenzeichen 02575-13-10 hat der Antragsteller, wie zuvor übereinstimmend in Aussicht genommen, am 06.09.2013 Klage vor dem Verwaltungsgericht Potsdam erhoben. Damit wird das Verwaltungsgericht unter Würdigung der beiderseits umfänglich dargelegten rechtlichen Beurteilungen die abschließende Entscheidung über die planungsrechtliche Zulässigkeit treffen.

Wenn der Antragsteller mithin seinen bislang noch unvollständigen Bauantrag unter dem Aktenzeichen 02900-12-03 bescheidungsreif vervollständigt, wird entsprechend dem dargelegten Prüfergebnis nur eine Versagung der Genehmigung Inhalt des dann zu erlassenden Bescheides sein können.