

BA Treptow-Köpenick  
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und  
öffentliche Ordnung  
Bezirksstadtrat

07.11.2018

Vorsteher der BVV  
Herrn Groos

über  
Bezirksbürgermeister



74

**Beantwortung der Schriftlichen Anfrage SchA VIII/0628 vom 15.10.2018  
des Bezirksverordneten Jacob Zellmer (Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen)  
Betr.: Bauvorhaben An der Wuhlheide 263 "Neubau Clubhaus des 1. FC. Union Berlin  
e.V.", Teil II**

Ich frage das Bezirksamt:

1. Was wurde im Bauantrag für das Bauvorhaben An der Wuhlheide 263 "Neubau Clubhaus des 1. FC. Union Berlin e. V." konkret beantragt, bitte mit Baumaßen und Lage der Gebäude auf dem Grundstück antworten (Länge / Breite / Höhe)?
2. Welche Größe wird das geplante Clubhaus, welches diverse Vereins- und sportbezogene Nutzungen mit einem Fanshop, einer Fankneipe und Veranstaltungsräumen inklusive Außengastronomie, Fanbetreuung / Mitgliederabteilung mit Begegnungsräumen, Spieltagsbüro, Lernzentrum / Seminarraum, Vereins- / Mitarbeiterbüros, Besprechungsräumen, Spieltagsnutzung mit Catering, Ticketverkaufsausgabe und Gepäckaufbewahrung umfassen soll, haben?
3. Sieht das Bezirksamt alle Kriterien, die in Punkt 4 der SchA VIII/0603 genannt sind, erfüllt?
4. Wie passt sich die Bauweise der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein?
5. Wie ist die verkehrliche Erschließung des Neubaus "Clubhaus des 1. FC. Union Berlin e. V." gesichert?
6. Wie wird die Eigenart der näheren Umgebung gewahrt und wie wird sichergestellt, dass das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird?
7. Wie wurde der festgesetzte Landschaftsplan XVI-L-3 beim Neubau "Clubhaus des 1. FC. Union Berlin e. V." bewertet?
8. Werden für den Neubau "Clubhaus des 1. FC. Union Berlin e. V." Parkflächen in Anspruch genommen und, wenn ja, wie viele und wo werden diese kompensiert?
9. Bis wann ist mit einer Genehmigung des Bauvorhabens, das nach §34 BauGB genehmigungsfähig ist, zu rechnen?
10. Wieso wird vom Bezirksamt absichtlich das Vorhaben mit dem Bebauungsplan 9-69 in Verbindung gebracht, obwohl es doch nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist?

11. Gibt es einen direkten Zusammenhang zwischen dem Bauantrag "An der Wuhlheide 263 Neubau Clubhaus des 1. FC Union Berlin e. V." und dem Bebauungsplan 9-69 VE "Stadion An der Alten Försterei" und, wenn ja, welchen und, wenn nein, warum nicht?
12. Warum wurde das Vorhaben nicht in den Bebauungsplan 9-69 VE "Stadion An der Alten Försterei" integriert?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Zu 1.

Das Clubhaus soll an der nörd-/nordwestlichen Grundstücksgrenze (Waldseite) als zweigeschossiger ca. 120 m langer und ca. 14m breiter Gebäuderiegel errichtet werden. Im letzten Viertel ist ein eingeschossiger vorgesetzter Baukörper mit ca. 350 m<sup>2</sup> Grundfläche geplant.

Dazugehörig soll neben dem geplanten Baukörper (Clubhaus) ein Container mit einem Blockheizkraftwerk mit ca. 30 m<sup>2</sup> Grundfläche errichtet werden.

Zu 2.

Das Clubhaus wird eine Grundfläche von ca. 2.056 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von ca. 3.310 m<sup>2</sup> haben.

Zu 3.

Die Prüfung des Bauantrages für den Neubau Clubhaus des 1. FC Union Berlin e.V. erfolgt derzeit nach § 34 BauGB. Nach erfolgter Prüfung wird feststehen, ob die Kriterien erfüllt sind oder nicht.

Zu 4.

Die Prüfung des Bauantrages für den Neubau Clubhaus des 1. FC Union Berlin e.V. erfolgt derzeit nach § 34 BauGB. Im Rahmen der Prüfung wird die Einfügung in die nähere Umgebung geprüft.

Zu 5.

Die verkehrliche Erschließung des Clubhauses erfolgt über die vorhandene Zufahrt in der Straße An der Wuhlheide. Das Areal Alte Försterei soll auch an die in Planung befindliche Ost-West-Trasse angebunden werden.

Zu 6.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 34 BauGB erfolgt die Prüfung des Vorhabens nach den folgenden Kriterien: Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung, gesicherte Erschließung, Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Beeinträchtigung des Ortsbilds. Nur wenn diese Kriterien erfüllt sind, kann eine Genehmigung nach § 34 BauGB erteilt werden. Darüber hinaus wird geprüft, ob das Vorhaben den Zielen des Bebauungsplans 9-69 VE widerspricht (siehe dazu Antworten zu Frage 11 und 12). Der Plangeber ist beteiligt worden und hat mit Schreiben vom 4.10.2018 bestätigt, dass durch das Vorhaben keine gesamtstädtischen Interessen Berlins beeinträchtigt werden.

Zu 7.

Der Landschaftsplan XVI-L-3 „Unteres Wuhletal“ enthält keine Darstellungen oder Festsetzungen, die für das Bauvorhaben „Neubau Clubhaus des 1. FC Union Berlin e. V.“ relevant sind.

Zu 8.

Vorhandene und genutzte Parkflächen werden für dieses Vorhaben nicht in Anspruch genommen.

Zu 9.

Eine Terminierung ist zurzeit nicht möglich, da das Beteiligungsverfahren und die damit verbundene Einholung von Stellungnahmen der beteiligten Dienststellen noch nicht abgeschlossen sind.

Zu 10.

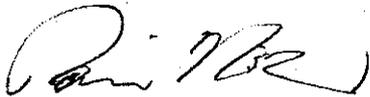
Dem Bezirksamt ist nicht ganz klar, worauf die Fragestellung zielt. Das Bauvorhaben Clubhaus soll neben dem Stadion Alte Försterei auf dem gleichen Grundstück errichtet werden. Das Vorhaben liegt somit im Geltungsbereich des Bebauungsplans 9-69 VE. Der räumliche Zusammenhang ist offensichtlich. Ebenso steht sowohl hinter dem Vorhaben Clubhaus als auch hinter dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 9-69 VE der 1. FC Union als Vorhabenträger.

Zu 11. und 12.

Die Planungshoheit für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren 9-69 VE („Stadion an der Alten Försterei“) für die Stadionerweiterung liegt bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Der Plangeber entscheidet im Rahmen seiner Planungshoheit auch über die Abgrenzung des Geltungsbereichs. Das Vorhaben Clubhaus liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Zurzeit finden die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans richtet sich bis zur Planreife im Sinne des § 33 BauGB stets nach der aktuellen Rechtslage, hier § 34 BauGB. Im Rahmen der planungsrechtlichen Prüfung eines solchen Bauvorhabens wird nicht nur geprüft, ob die aktuelle Rechtslage eingehalten ist. Es wird darüber hinaus geprüft, ob die Durchführung der Planung/ die Fortführung des Bebauungsplans durch das beantragte Bauvorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Ist dies der Fall, wäre die Entscheidung über die Zulässigkeit des Bauvorhabens, gemäß § 15 BauGB zunächst zurückzustellen. Ggf. ist sogar der Erlass einer Veränderungssperre zur Sicherung des Bebauungsplanverfahrens denkbar. Im vorliegenden Fall besteht keine Befürchtung, dass die vorzeitige Genehmigung des Bauvorhabens das Bebauungsplanverfahren wesentlich erschweren würde, siehe oben (Stellungnahme von SenSW). Somit hat der Bauantragsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baugenehmigung nach § 34 BauGB, wenn die Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 BauGB erfüllt sind. Die Prüfung des Bauantrages für den Neubau Clubhaus des 1. FC Union Berlin e.V. ist noch nicht abgeschlossen, siehe oben.



Rainer Hölmer

Kostenausweisung auf Basis des aktuellen Rundschreibens der Senatsverwaltung für Finanzen  
II B 52 - H 9440-1/2015-4-5 vom 23.03.2018:

Erfassung Personal- und Sachkosten für die Bearbeitung und Umsetzung von Drucksachen der  
BVV

Zur Erstellung dieses/er:

Antwort Schriftliche Anfrage	Nr. VIII/0628
------------------------------	------------------

haben

		Anzahl	Arbeits- stunden	Betrag in €
Beamten/innen/Beamte bzw vergleichbare/r Beschäftigte/r	mittleren Dienst			0,00 €
	gehobenen Dienst	3	3,00	179,52 €
	höherer Dienst	2	1,00	78,68 €

notwendige Sachkosten als Folgekosten (z. B. Bestellung Material,  
Beauftragung Gutachten, ....)

0,00 €

aufgewendet und damit entstanden  
in der **Fachabteilung** Gesamtkosten in Höhe von:

258,20

Dazu kommen Kosten beim BzBm, Büro BzBm und Büro BVV in Höhe  
von:

28,00 €

**Damit ergeben sich Gesamtkosten von:**

286,20 €