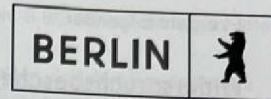


Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

KOPIE

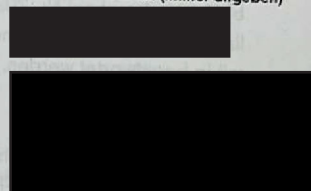
92



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen - 10707 Berlin

Geschäftszeichen (immer angeben)

Bauwert AG
Kurfürstendamm 21
10719 Berlin



post@senstadt.berlin.de
(Elektron. Zugangseröffnung gem. § 3a
Abs. 1 VwVfG)

Württembergische Str. 6, 10707 Berlin

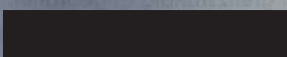
18.11.2025

Grundstück: **Berlin - Tempelhof-Schöneberg (OT Friedenau) Görresstraße 21, 23**
Vorgang: Widerspruch vom 08.12.2024 gegen Vorbescheid Nr.2024/2089 vom 12.11.2024
Errichtung von zwei Wohnhäusern (Blockrandbebauung mit Seitenflügel und Hof-
haus) und einer Remise (Ersatzneubau) als Atelierhaus

Eingang SenStadt: 03.02.2025

Anlage:

- Grundrissplanung vom 11.04.2025
- Baubeschreibung vom 22.07.2025
- Belichtungsstudie mit Stand vom 27.06.2025
- Gebührenberechnung vom 06.11.2025



Ihr durch den bevollmächtigten [redacted] erhobener Widerspruch, der sich gegen die teilweise Versagung des Vorbescheids Nr.2024/2089 des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management, Stadtentwicklungsamt, Bauaufsicht vom 12.11.2024 richtet, wurde hier zur Entscheidung vorgelegt.

Die Zuständigkeit für den Erlass des Widerspruchsbescheides durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, Abt. VI BA - Oberste Bauaufsicht, ergibt sich aus § 88 Abs. 1 Nr. 2 BauO Bln.

Die Nachprüfung hat ergeben, dass Ihrem Widerspruch stattgegeben wird.

Sprechzeiten: nach telefonischer Vereinbarung
Fahrverbindungen: Haltestelle Fehrbelliner Platz, U-Bahn Linie 3 und 7, Bus Linie 101, 104 und 115
Postbank Berlin, IBAN: DE47 1001 0010 0000 0581 00, BIC: PBNKDEFF100
Berliner Sparkasse, IBAN: DE25 1005 0000 0990 0076 00, BIC: BELADEBEXX
Bundesbank, Fil. Berlin, IBAN: DE53 1000 0000 0010 0015 20, BIC: MARKDEF1100

Es ergeht folgender

Widerspruchsbescheid:

1.

a) Dem Widerspruch wird stattgegeben.

b) Der Vorbescheid Nr. 2024/2089 vom 12.11.2024 des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin wird dahingehend geändert, dass die Beantwortung der Fragen 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9), 10) und 12) mit ja beantwortet werden.

2.

a) Das Widerspruchsverfahren ist gebührenfrei.

b) Die Beantwortung der Fragen 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9), 10) und 12) ist gebührenpflichtig, es wird eine Gebühr in Höhe von 2552,47 € erhoben.

3. Das Bezirksamt hat dem Widerspruchsführer die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung notwendigen Aufwendungen zu erstatten.

Die Zuziehung eines Bevollmächtigten war notwendig.

Begründung zu 1.)

I. Planungsrecht:

Städtebauliche und planungsrechtliche Situation

Die beiden Grundstücke Görresstr. 21 und 23 liegen im Baublock zwischen der Görresstraße im Nordosten, der Eschenstraße im Süden und Südosten sowie der Stubenrauchstraße im Westen. Der Block ist mit Wohngebäuden in geschlossener Bauweise aus der Gründerzeit bebaut. Neben Vorderhäusern finden sich auf einigen Grundstücken auch Quergebäude und Seitenflügel. Die Gebäude sind überwiegend viergeschossig, häufig mit Souterrain- und ausgebauten Dachgeschossen. Die benachbarten Baublocke sind in ähnlicher Weise bebaut.

Die beiden Grundstücke selbst sind die einzigen im Block, die mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut sind. Straßenseitig wirkt die Bebauung halboffen, rückwärtig ist sie grenzständig angeordnet. Die Grundstücke liegen in einem Gebiet, für das hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Abl. 1961, S. 742) i. V. mit den planungsrechtlichen Vorschriften der BO 58 (GVBl. S. 1087) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung weiter gilt.

Danach handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet der Baustufe IV/3 mit einem höchstzulässigen Nutzungsmaß von $GRZ = 0,3 / GFZ = 1,2 / Z = 4$.

Es gilt die geschlossene Bauweise, die Bebauungstiefe beträgt 13 m.

Durch den Text-Bebauungsplan XI-A vom 09.07.1971 (GVBl. S. 1230 ff.) wurde der Baunutzungsplan, soweit er in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der BO 58 als Bebauungsplan fortgilt, hinsichtlich der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen auf die entsprechenden Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968 umgestellt.

Weiterhin liegen die Grundstücke im Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplans 7-37 Bb (Aufstellungsbeschluss vom 22.09.2009, veröffentlicht im Abl. Nr. 51, S. 2564 vom 06.11.2009),

mit dem die Art der baulichen Nutzung von den Bestimmungen des § 7 Nr. 8 BO 58 auf die Vorschriften des § 4 BauNVO 1990 umgestellt werden soll.
Die Grundstücke stehen als Ensemble unter Denkmalschutz. Zudem befinden sich dort Baudenkmale aus den Jahren 1892 bis 1939. Auf dem Grundstück Görresstr. 21 sind dies das an der Straße gelegene Landhaus und das im Südwesten gelegene Atelierhaus, auf dem Grundstück Görresstr. 23 sind die ehemals als Fuhrhof dienenden baulichen Anlagen denkmalgeschützt.

Vorhaben

Das Vorhaben umfasst folgende Maßnahmen:

- **Erhaltung Landhaus und Atelierhaus:** Auf dem Grundstück Görresstr. 21 soll neben dem denkmalgeschützten Landhaus auch das denkmalgeschützte Atelierhaus erhalten werden. Hier sind jeweils Ateliers und Atelierwohnen vorgesehen.
- **Abbruch der Gebäude des ehem. Fuhrhofs:** Diese ebenfalls teilweise denkmalgeschützten baulichen Anlagen auf dem Grundstück Görresstr. 23 sollen abgebrochen werden. Die denkmalchutzrechtliche Zustimmung hierfür und für das Vorhaben insgesamt liegt vor.
- **Neubau Wohngebäude mit Vorderhaus und Seitenflügel:** Auf dem Grundstück Görresstr. 23 ist ein Wohngebäude geplant, das inkl. Dach- bzw. Staffelgeschoss sechs Geschosse umfasst. Mit diesem Gebäude wird die Lücke zwischen dem denkmalgeschützten Landhaus und dem Wohngebäude Görresstr. 25 geschlossen. Es besteht aus einem Vorderhaus und einem Seitenflügel, mit dem an die bestehende Brandwand auf dem Grundstück Görresstr. 25 angebaut wird. Dabei wird der Seitenflügel nach Westen bis auf zwei Geschosse abgetreppt. Hier sind zwölf Wohnungen vorgesehen.
- **Neubau Gartenhaus:** Im rückwärtigen Bereich der beiden Grundstücke Görresstr. 21 und 23 ist ein viergeschossiges Gartenhaus mit Dachgeschoss geplant, das an die Brandwand des Gebäudes Eschenstr. 3 angebaut werden soll. In diesem Neubau sind fünf Wohnungen geplant. Im südöstlichen Gebäudebereich sind vom 1. bis zum 4. OG Loggien vorgesehen, wobei die massive Ausgestaltung der obersten Loggia diesem Gebäudeteil einen turmähnlichen Charakter verleiht.
- **Remise als Ersatzneubau:** Nördlich des Gartenhauses ist an der westlichen Grenze des Grundstücks Görresstr. 23 eine zweigeschossige Remise als Ersatzneubau vorgesehen, die den abgetreppten Seitenflügel im Norden mit dem südlich gelegenen Gartenhaus-Neubau verbindet. Hier sind Ateliers und Atelierwohnen geplant.

Die Untergeschosse der Neubauten sollen über eine Tiefgarage miteinander verbunden werden, in der ca. 18 Stellplätze vorgesehen sind, außerdem Kellerräume, Fahrradabstellräume, Technikflächen etc. Der Gartenhof ist daher größtenteils unterbaut. Die Tiefgarage soll über einen separaten Autoaufzug an der südöstlichen Grenze des Grundstücks Görresstr. 21 erschlossen werden, die Erschließung der Gebäude erfolgt über die Görresstraße.

Es ist geplant, die Grundstücke Görresstr. 21 und 23 grundbuchrechtlich zu vereinigen. **Die Einzelfragen in der Bauvoranfrage beziehen sich daher auf die Zulässigkeit der abgefragten Parameter bei grundbuchrechtlicher Vereinigung der beiden Grundstücke.**

Vorbescheid Nr. 2024/2089 vom 12.11.2024

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat die Fragen Nr. 1 zur Art der baulichen Nutzung und Nr. 7 zum grenzübergreifenden Autoaufzug positiv beantwortet. Mit der Antwort zu Frage Nr. 13 liegt die denkmalrechtlich schutzrechtliche Zustimmung vor. Die Frage Nr. 12 zur Zulässigkeit der Abstandsflächenüberdeckungen

wurde verneint. Die Fragen Nr. 9, Nr. 10 und Nr. 11 sind im Ergebnis offengeblieben. Die anderen planungsrechtlichen Fragen wurden verneint, namentlich die Fragen Nr. 2 bis Nr. 5 zum Maß der baulichen Nutzung sowie die Fragen Nr. 6 und Nr. 8 zur Bebauungstiefe.

Im Einzelnen wurden die Fragen zu folgenden planungsrechtlichen Abweichungen negativ beschieden:

- Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf fünf, zzgl. Dach-/Staffelgeschoss,
- Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe,
- Überschreitung der GFZ bis auf 1,87 (vorh. 0,52),
- Überschreitung der GRZ bis auf 0,48 (vorh. 0,18),
- Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe von 13 m,
- geschlossene Bauweise hinter der zulässigen Bebauungstiefe von 13 m.

Als Begründung führt das Bezirksamt folgende Argumente an:

§ 31 Abs. 3 BauGB sei nicht anwendbar, da es sich nicht um einen Einzelfall handle. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB käme nicht in Betracht, da die Grundzüge der Planung berührt seien. Die maßstabsprengende Bebauung löse bodenrechtlich beachtliche Spannungen aus, da von jedem Parameter befreit werden müsse. Durch die grenzständige Bebauung seien nachbarrechtliche Belange verletzt. Die geplante Bebauung nähme keine Rücksicht auf das Orts- und Straßenbild.

Widerspruch vom 08.12.2024

Gegen den Vorbescheid haben Sie Teil-Widerspruch eingelegt, soweit die Einzelfragen negativ beschieden worden sind. In späteren Ausführungen wurde darüber hinaus eine positive Bescheidung der Fragen 9 und 10 eingefordert. Begründet wird der Widerspruch im Wesentlichen wie folgt:
Sie gehen davon aus, dass die im Baunutzungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse, die GFZ, die GRZ und die Bebauungstiefe funktionslos geworden sind und verweist dazu auf entsprechende baublockbezogene Geodaten im Flächeninformationssystem Berlins. Den maßgeblichen Betrachtungsraum würde die Baustufenfestsetzung IV/3 bilden, begrenzt auf den Bereich innerhalb der Bezirksgrenzen. Gemäß Geodaten würde die festgesetzte Geschosszahl im Baublock des Vorhabengrundstücks nur auf vier von zwölf Grundstücken eingehalten. Dabei komme den nach 1958 errichteten Gebäuden aufgrund des überwiegend fünfgeschossigen Altbestands ein größeres Gewicht zu. Auch auf den maßgeblichen Betrachtungsraum insgesamt bezogen sei offensichtlich, dass eine viergeschossige Bebauung auf absehbare Zeit nicht mehr realisiert werden könne.

Die zulässige GFZ würde in allen Baublöcken des maßgeblichen Betrachtungsraums erheblich überschritten und sei allein im Baublock des Vorhabengrundstücks durch mindestens sechs Dachgeschossausbauten nach Inkrafttreten des Baunutzungsplans weiter erhöht worden.

Auch die GRZ würde im maßgeblichen Betrachtungsraum flächendeckend überschritten. Die Verwirklichung der festgesetzten GRZ sei aus unterschiedlichen Gründen ausgeschlossen, wodurch die Steuerfähigkeit der Festsetzung endgültig verloren gegangen sei. Dies sei auch offenkundig.

Die festgesetzte Bebauungstiefe würde auf einer Vielzahl der Grundstücke in dem maßgeblichen Betrachtungsraum durch Seitenflügel und Hinterhäuser deutlich überschritten, allein in der unmittelbaren Nachbarschaft sei dies bei den Grundstücken Görresstr. 25, 26, 27 und 28 der Fall. Dass in diesen Gebäuden nach Inkrafttreten des Baunutzungsplans ein Ausbau der Dachgeschosse genehmigt worden sei, habe zu einer weiteren Manifestierung der Abweichung von der Festsetzung geführt. Der sehr gute Erhaltungszustand der Gebäude lasse eine Beseitigung auf absehbare Zeit nicht erwarten, so dass die Festsetzung der Bebauungstiefe hier ihre Steuerfähigkeit verloren habe.

Das Vorhaben sei daher nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen. Es füge sich hinsichtlich der Grundfläche, der Geschosszahl, der Gebäudehöhe, der überbauten Grundstücksfläche und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bei unterstellter Fortgeltung des Baunutzungsplans könnten die dann erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Baunutzungsplans sowohl nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB, als auch nach § 31 Abs. 3 BauGB erteilt werden.
Das Einzelfallerfordernis nach § 31 Abs. 3 BauGB sei gegeben, da ein atypischer Sonderfall vorläge. Bei dem Grundstück handele es sich um das einzige unterausgenutzte Grundstück, das zudem an einer freistehenden, anbaueeigneten Brandwand auf dem Nachbargrundstück läge, namentlich an der des Nachbargrundstücks Görresstr. 25. Die Befreiung sei auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar - eine beidseitig flächengleich ausgeführte grenzständige Bebauung könne keine Nachbarrechtsverletzung hervorrufen.
(Auf die Darstellung weiterer Ausführungen zu § 34 BauGB und § 31 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB in der Widerspruchs begründung wird hier verzichtet, da die Voraussetzungen für die Beurteilung des Vorhabens nach § 31 Abs. 3 BauGB vorliegen, s. Pkt. 5).

Entscheidung

Zur Funktionslosigkeit

Die Ausführungen im Widerspruchsschreiben zur Funktionslosigkeit des Nutzungsmaßes und der Bebauungstiefe sind nicht geeignet, eine solche zu belegen.
Im Einklang mit Ihren Ausführungen umfasst der maßgebliche Untersuchungsbereich hier das allgemeine Wohngebiet der Baustufe IV/3 innerhalb der Bezirksgrenzen. Konkret liegt der Bereich zwischen der Varziner Straße im Norden, der Bundesallee im Osten (mit Ausnahme eines Streifens entlang der Straße, der als gemischte Baufläche festgesetzt ist), der Bornstraße im Süden und der Laubacher Straße im Westen.
Dieses Gebiet ist durch einen sehr hohen Altbaubestand mit relativ wenig Neubauten nach 1958 gekennzeichnet. Nach Inaugenscheinnahme des maßgeblichen Bereichs drängt sich die Notwendigkeit einer vertieften Prüfung zur Funktionslosigkeit der festgesetzten GRZ, der Zahl der Vollgeschosse und der Bebauungstiefe nicht auf.
Mit der GFZ verhält es sich insofern anders, als im maßgeblichen Untersuchungsbereich zahlreiche Dächer ausgebaut worden sind. Auch könnte sich durch die bei den gründerzeitlichen Altbauten vielfach vorhandenen Souterrains die GFZ weiter erhöhen. Denn wie Sie richtig ausführen, sind zwar Dachgeschosse im Bereich des Baunutzungsplans nie Vollgeschosse. Allerdings können Kellergeschosse Vollgeschosse sein, wenn deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,20 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Dass einzelne nach 1958 errichtete Gebäude fünf Geschosse aufweisen, trägt hingegen weniger dazu bei, dass sich eine vertiefte Überprüfung der GFZ aufdrängt. Denn diese Gebäude wurden häufig auf größeren Grundstücken realisiert, so dass sich daraus nur geringe GFZ-Überschreitungen ergeben.
Ob die GFZ funktionslos geworden ist, kann dahinstehen. Denn eine isolierte Funktionslosigkeit der GFZ würde nicht zu einer im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB vergleichbar anwendbaren Regelung führen. Bedeutsam für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung nach dem Maß der baulichen Nutzung gemäß § 34 BauGB sind gemäß der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (nur) solche Maße, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Heranzuziehen ist also ihre absolute Größe nach Grundfläche, Geschoszahl und Höhe im Gegensatz zu einer quantitativ-normativen Größe wie der GFZ (vgl. BVerwG, Urteil vom 8.12.2016 - 4 C 7/15 - juris Rn. 17 m. w. N.). Rechtssystematisch muss eine Beurteilung der GFZ nach § 34 BauGB daher ins Leere laufen. Insofern gelten für die Beurteilung des Nutzungsmaßes weiterhin die Bestimmungen des Baunutzungsplans i. V. m. der BO 58.

Zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB

Da das Vorhaben die geltenden Festsetzungen des Nutzungsmaßes überschreitet, ist zu prüfen, ob Befreiungen nach § 31 Abs. 2 oder 3 BauGB erteilt werden können.

Aufgrund der am 20.12.2021 in Kraft getretenen Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB ist die Grundvoraussetzung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB gegeben. Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung sind demzufolge hier keine Prüfkriterien. Zunächst ist zu prüfen, ob es sich um eine Befreiung zugunsten des Wohnungsbaus handelt. Dies ist der Fall, da lediglich die geplante zweigeschossige Remise mit einer Geschossfläche von 150 m² nicht Wohnzwecken dient, sondern ausschließlich Ateliers umfasst. Für das bestehende Atelierhaus sowie das Landhaus sind Ateliers und Atelierwohnungen vorgesehen. Die Neubauten (Vorderhaus mit Seitenflügel und Gartenhaus) dienen ausschließlich Wohnzwecken. Die denkmalgeschützten Bestandsbauten erreichen eine GRZ von 0,18 und eine GFZ von 0,52. Die Überschreitungen des zulässigen Nutzungsmaßes werden also durch die Wohnungsneubauten verursacht. Insofern erfolgen erforderliche Befreiungen zugunsten des Wohnungsbaus.

In einem zweiten Prüfschritt ist zu beurteilen, ob es sich bei dem Vorhaben um einen Einzelfall handelt. Das Bezirksamt hat dies verneint, diese Einschätzung jedoch nicht begründet. Im Baublock selbst gibt es kein vergleichbares unterausgenutztes oder unbebautes Grundstück. Im gesamten allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3, in dem das Vorhabengrundstück liegt, gibt es nur noch drei Baulücken, die nicht mit Spiel- oder Sportplätzen belegt sind. Hierbei handelt es sich um die Grundstücke Goßlerstr. 4 sowie Wiesbadener Str. 87 und 88. Grundstücke, die ähnlich unterausgenutzt sind, sind im allgemeinen Wohngebiet der Baustufe IV/3 nicht vorhanden. Ausnahmen bilden lediglich Kita- und Schulgrundstücke, die jedoch aufgrund der anderen Nutzungsart nicht mit dem Vorhabengrundstück vergleichbar sind. Insofern liegt hier ein Einzelfall vor, so dass § 31 Abs. 3 BauGB anwendbar ist.

Zu den Einzelfragen*Frage 2:*

Ist die im amtlichen Lageplan des ÖbVI Marcel Schmoi vom 15.07.2024 (Anlage 3.3) dargestellte Geschossigkeit des Vorhabens genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja. Vorderhaus und Seitenflügel überschreiten mit ihren fünf Vollgeschossen die zulässige Vollgeschosshöhe um ein Geschoss. Das Vorderhaus nimmt mit seinen fünf Vollgeschossen und dem Dachgeschoss die Trauf- und Firsthöhe des Vorderhauses Görresstr. 25 auf. Der Seitenflügel bleibt höhenmäßig im Rahmen der angrenzenden Brandwand, während er gleichzeitig deutlich kürzer als die Brandwand ist. Die Denkmalschutzbehörde hat ihre Zustimmung erteilt, so dass keine Beeinträchtigung denkmalschutzrechtlicher Belange vorliegt. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar. Gegen eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB für die Überschreitung der Geschosshöhe von vier auf fünf bestehen daher keine Bedenken.

Nebenbestimmung:

Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung ist die massive, turmartige Ausgestaltung der obersten Loggia umzuplanen.

Begründung zur Nebenbestimmung:

In dieser Gegend sind Türme/turmartig wirkende Bauteile in der zweiten Reihe ortsuntypisch. Hier trägt die turmartige Ausgestaltung der obersten Loggia zudem zu den vorhandenen Abstandsflächenüberdeckungen bei. Das Erfordernis einer entsprechenden Nebenbestimmung wurde zuletzt am 20.05.2025 mit der Bauherrin telefonisch besprochen.

Frage 3:

Sind die im amtlichen Lageplan des ÖbVI Marcel Schmoi vom 15.07.2024 (Anlage 3.3) dargestellten Gebäudehöhen des Vorhabens genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja. Gemäß § 9 Nr. 5 BO 58 darf die Gebäudehöhe das Vierfache der zugelassenen Zahl der Vollgeschosse nicht überschreiten. Dies bezieht sich auf diejenige Vollgeschosshöhe, die durch die Baustufe im Baunutzungsplan i. V. m. der BO 58 festgesetzt wurde. Im vorliegenden Fall wäre somit eine Gebäudehöhe von 16,00 m zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe von 16,00 m bis auf 16,50 m kann ausnahmsweise nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Nr. 7 BO 58 zugelassen werden. Städtebauliche Gründe stehen dem nicht entgegen, siehe die Begründung zu Frage 2. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Belange ist nicht erkennbar.

Nebenbestimmung:

Im Zuge der konkreten Gebäudeplanung ist die massive, turmartige Ausgestaltung der obersten Loggia umzuplanen.

Begründung zur Nebenbestimmung:

In dieser Gegend sind Türme/turmartig wirkende Bauteile in der zweiten Reihe ortsuntypisch. Hier trägt die turmartige Ausgestaltung der obersten Loggia zudem zu den vorhandenen Abstandsflächenüberdeckungen bei. Das Erfordernis einer entsprechenden Nebenbestimmung wurde zuletzt am 20.05.2025 mit der Bauherrin telefonisch besprochen.

Frage 4:

Ist für das im amtlichen Lageplan des ÖbVI Marcel Schmoi vom 15.07.2024 (Anlage 3.3) dargestellte Vorhaben, nach grundbuchlicher Vereinigung der Grundstücke Görresstraße 21 und 23, eine GFZ von 1,87 genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja. Mit dem Vorhaben wird die zulässige GFZ von 1,2 um 0,67 auf 1,87 überschritten. Nachbarliche oder öffentliche Belange werden hierdurch nicht beeinträchtigt,

- weil die Wohnungsneubauten, namentlich das Vorderhaus mit Seitenflügel und das Gartenhaus, an bestehende Brandwände angebaut werden,
- weil die Remise ein Ersatzneubau ist, so dass die Bestandssituation hierdurch nicht wesentlich verändert wird,
- weil es sich beim Land- und beim Atelierhaus um Bestandsbauten handelt und

- weil auch der Autoaufzug an einer Brandwand zum südlich angrenzenden Grundstück errichtet wird.

Aufgrund der denkmalrechtlichen Zustimmung ist das Vorhaben auch mit den öffentlichen Belangen vereinbar. Gegen eine Befreiung von der GFZ bestehen daher nach § 31 Abs. 3 BauGB keine Bedenken.

Nebenbestimmung:

Es sind anteilig mietpreisgebundene Ateliers/Atelierwohnungen anzubieten. Die Festlegung der Art und des Umfangs der Sicherung mietpreisgebundener Ateliers/Atelierwohnungen obliegt der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Begründung der Nebenbestimmung:

Durch Befreiungen von den Festsetzungen des Baunutzungsplans entstehen mehr als 1.000 m² Geschossfläche Wohnen über die planungsrechtlich zulässige Geschossfläche hinaus. Grundsätzlich ist in einem solchen Fall in Anlehnung an das Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung ein Dispersvertrag mit der WBL abzuschließen, in dem neben anteilig zu errichtendem mietpreisgebundenem Wohnraum zudem - im Falle einer Unterversorgung - anteilig die soziale Infrastruktur zu sichern ist.

Abweichend hiervon wurde für das Vorhaben in Abstimmung zwischen der WBL, SBD-Ref sowie der Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt zur Auflage gemacht, dass die Bauherrin anteilig mietpreisgebundene Ateliers/Atelierwohnungen anbietet. Die konkrete Ausarbeitung und Ausformulierung der Auflage erfolgt durch die Senatsverwaltung für Kultur und Gesellschaftlichen Zusammenhalt, Ansprechpartnerin ist Frau Simons (ZS E), Tel.: 90228-390, E-Mail: Kathrin.Simons@Kultur.berlin.de.

Frage 5:

Ist für das im amtlichen Lageplan des ÖbVI Marcel Schmoi vom 15.07.2024 (Anlage 3.3) dargestellte Vorhaben, nach grundbuchlicher Vereinigung der Grundstücke Görresstraße 21 und 23, eine GRZ von 0,48 genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja. Mit dem Vorhaben wird die zulässige GRZ von 0,3 um 0,18 auf 0,48 überschritten. Eine Befreiung von der GRZ kann nach § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt werden, weil die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für die Begründung siehe die Ausführungen zu Frage Nr. 4 oben.

Frage 6:

Ist die geschlossene Bauweise des Vorderhauses mit einem Seitenflügel an der Grenze zum Grundstück Görresstraße 25, eine grenzständige Remise sowie ein grenzständiges Gartenhaus an der rückwärtigen Grenze zum Grundstück Eschenstraße 3, wie im amtlichen Lageplan des ÖbVI Marcel Schmoi vom 15.07.2024 (Anlage 3.3) dargestellt, genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja. Festgesetzt ist die geschlossene Bauweise. Das bedeutet gemäß § 8 Nr. 18 BO 58, dass die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden müssen. Die geschlossene Bauweise gilt ausschließlich innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe von 13 m, gerechnet ab der f. f. Baufluchtlinie.

96

Innerhalb der zulässigen Bebauungstiefe von 13 m liegen neben dem denkmalgeschützten Landhaus auch das geplante Vorderhaus des Neubaus Görresstr. 23 und der geplante Autoaufzug auf dem Grundstück Görresstr. 21. Der Neubau des Vorderhauses schließt die Baulücke zwischen Landhaus und dem nördlich angrenzenden Gebäude auf dem Grundstück Görresstr. 25. Mit dem geplanten Autoaufzug wird an die Brandwand des südlich angrenzenden Gebäudes Görresstr. 19 angebaut. Ein vollständiger Lückenschluss ist an dieser Stelle nicht möglich, da das nördlich angrenzende, denkmalgeschützte Landhaus über Fenster in der Südfassade verfügt. Insofern wird die geschlossene Bauweise innerhalb der festgesetzten Bebauungstiefe (nur) weitgehend eingehalten. Für die Bebauung des südlichen Bereichs entlang der Görresstraße, in dem Gebäude nicht ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden können, kann eine Abweichung von der geschlossenen Bauweise nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Nr. 18 BO 58 zugelassen werden. Denn städtebauliche Gründe stehen hier nicht entgegen. Da die geplante Bebauung bis zur hinteren, westlichen Grundstücksgrenze reicht, wird die Bebauungstiefe mit dem Vorhaben deutlich überschritten. Westlich der zulässigen Bebauungstiefe von 13 m und somit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen neben dem denkmalgeschützten Atelierhaus auch der geplante Seitenflügel an der Grenze zum Grundstück Görresstraße 25, der geplante Ersatzneubau der Remise sowie das geplante Gartenhaus an der Brandwand des Gebäudes Eschenstr. 3. Für die Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Nr. 2 BO 58 eine Abweichung von der festgesetzten Bebauungstiefe zugelassen werden, siehe hierzu die Ausführungen zu Frage 8 unten.

Wird außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausnahmsweise eine Bebauung nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Nr. 2 BO 58 zugelassen, darf laut Rundschreiben SenStadtWohn II E Nr. 51/2018 vom 10.07.2018, Seite 3, im Sinne von § 6 Abs. 1 Satz 3 BauO Bln an die Grundstücksgrenze angebaut werden, so dass keine Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken erforderlich sind. Siehe hierzu die Antwort zu Frage 12 unten.

Frage 8:

Ist das Vorhaben mit der im amtlichen Lageplan des ÖbVI Marcel Schmoi vom 15.07.2024 (Anlage 3.3) dargestellten Bebauungstiefe der Bauteile Seitenflügel, Remise und Gartenhaus bis an die rückwärtige Grenze zum Grundstück Eschenstraße 3 genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja. Die zulässige Bebauungstiefe von 13 m, gerechnet ab der f. i. Baufluchtlinie, wird mit dem Vorhaben deutlich überschritten. So reicht die Bebauung bis zur hinteren, westlichen Grundstücksgrenze. Eine Überschreitung der zulässigen Bebauungstiefe kann gemäß § 8 Nr. 2 BO 58 zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen. Da bereits bestehende Gebäude auf den Vorhaben Grundstücken selbst und innerhalb des Baublocks die festgesetzte Bebauungstiefe überschreiten, wird die örtliche Situation nicht negativ verändert. Darüber hinaus wird mit dem Neubau des Wohngebäudes mit Vorderhaus und Seitenflügel und mit dem Neubau des Gartenhauses an vorhandene Brandwände angebaut, was dem Stadtbild zuträglich ist. Zudem liegen alle maßgeblichen Abstandsflächen auf dem Vorhabengrundstück. Eine Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen ist daher nicht ersichtlich. Das Gebot der Rücksichtnahme bleibt gewahrt. Aus städtebaulicher Sicht kann die Ausnahme daher gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Nr. 2 BO 58 erteilt werden.

Frage 9:

Ist die Unterbauung des grundbuchlich vereinigten Grundstücks Görresstraße 21/23 mit einer Tiefgarage in dem im amtlichen Lageplan des ÖbVI Marcel Schmoi vom 15.07.2024 (Anlage 3.3) dargestellten Bereich genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja. Nach klarstellenden Erläuterungen folgt das Bezirksamt in seiner Abhilfeprüfung Stapl 110 vom 14.01.2025 den Ausführungen im Widerspruchsschreiben.

Frage 10:

Sind die im amtlichen Lageplan des ÖbVI Marcel Schmoi vom 15.07.2024 (Anlage 3.3) dargestellten Balkone (max. 1/3 der Fassadenbreite und 1,50 m tief) genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja. Nach klarstellenden Erläuterungen folgt das Bezirksamt in seiner Abhilfeprüfung Stapl 110 vom 14.01.2025 den Ausführungen im Widerspruchsschreiben.

Frage 12:

Sind die im amtlichen Lageplan des ÖbVI Marcel Schmoi vom 15.07.2024 (Anlage 3.3) mit A, B, C, D, E, F und G sowie 1, 2 und 3 (jeweils im Kreis) gekennzeichneten Abstandsflächenüberdeckungen auf dem Vorhabengrundstück genehmigungsfähig?

Antwort:

Ja, im Wege einer Abweichung sind die Abstandsflächenüberdeckungen zulässig. Die **Abweichung** kann unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt werden.

Die Wahrung der Schutzziele des Abstandsflächenrechts ist gemäß § 6 Absatz 11 Satz 1 BauO Bln Tatbestandsvoraussetzung für eine Abweichungsentscheidung.

Nach städtebaulichen Gesichtspunkten bestehen keine Bedenken gegen die betreffenden Abstandsflächenüberdeckungen. Hinsichtlich der Abstandsflächenüberdeckungen ist hier insbesondere zu prüfen, ob Räume zum dauernden Aufenthalt trotz verkürzter Abstandsflächen ausreichend belichtet werden und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Um dies beurteilen zu können, wurde bei Ihnen eine Studie zum Nachweis einer ausreichenden Belichtung nachgefordert, die auf der Grundlage der ebenfalls nachgeforderten Grundrisse nunmehr mit Stand vom 27.06.2025 vorliegt und als Bestandteil der Bauvorlagen gilt (siehe aktualisierte Baubeschreibung vom 22.07.2025.)

Im Ergebnis der Studie werden die Räume zum dauernden Aufenthalt, die von Abstandsflächenüberdeckungen betroffen sind, ausreichend belichtet, wenn statt der Standard-Reflexionsgrade für bestimmte Bauteile angepasste Reflexionsgrade umgesetzt werden, im Einzelnen:

Bauteil	Standard-Reflexionsgrade	Umzusetzende Reflexionsgrade
Decke	$\rho_L = 70 \%$	$\rho_L = 83 \%$
Innenwände	$\rho_L = 50 \%$	$\rho_L = 83 \%$
Außenwände innen	$\rho_L = 50 \%$	$\rho_L = 83 \%$
Boden	$\rho_L = 20 \%$	$\rho_L = 30 \%$

Zusammengefasst sind die o. g. Bauteile des Vorhabens von Räumen zum dauernden Aufenthalt mit verkürzten Abstandsflächen zwingend heller zu gestalten als standardmäßig vorgesehen ist. Dabei entspricht ein Reflexionsgrad von $\rho_L = 83 \%$ ungefähr der Farbe RAL 9003 und damit einem bestimmten Weißton.

Eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume ist gemäß § 47 Absatz 2 BauO Bln zu gewährleisten.

Zu beachten ist jedoch, dass Bäume in der Tageslichtsimulation gemäß DIN 5034 zu berücksichtigen sind. In der Belichtungsstudie mit Stand vom 27.06.2025 ist dies ausgeblieben. Auf S. 11 der Studie wird dargestellt, dass Bäume im Innenhof erfahrungsgemäß die Tageslichteinträge besonders im EG und in den unteren Geschossen stark beeinträchtigen können, so dass die normativen Grenzwerte dort oft nicht eingehalten würden. Im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung ist sicherzustellen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen, dass die ausreichende Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt, die von Abstandsflächenüberdeckungen betroffen sind, auch unter Berücksichtigung zu erhaltender und neu zu pflanzenden Bäumen sichergestellt ist.

Die Schutzziele des § 6 Absatz 11 Satz 1 BauO Bln sind somit auf Grundlage der zuvor genannten Grundrissplanung sowie der Belichtungsstudie mit **den angepassten Reflexionsgraden** eingehalten. Eine Abweichung kann demnach in Aussicht gestellt werden.

Nebenbestimmung:

Eine ausreichende Belichtung von Räumen zum dauernden Aufenthalt, die von Abstandsflächenüberdeckungen betroffen sind, ist auch unter Berücksichtigung zu erhaltender und neu zu pflanzenden Bäumen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung sicherzustellen und im Bauantragsverfahren nachzuweisen.

Fazit

Dem Widerspruch wird unter folgenden Maßgaben stattgegeben.

Befreiungen von den Festsetzungen des Baunutzungsplans können nach § 31 Abs. 3 BauGB in Aussicht gestellt werden für

- die Geschossigkeit (Frage Nr. 2),
- die GFZ (Frage Nr. 4) und
- die GRZ (Frage Nr. 5)

Ausnahmen können erteilt werden für

- die geplanten Gebäudehöhen (Frage Nr. 3) nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 9 Nr. 7 BO 58,
- die geplante Bauweise (Frage Nr. 6) nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Nr. 18 BO 58 und
- die geplante Bebauungstiefe (Frage Nr. 8) nach § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 8 Nr. 2 BO 58.

Gegen die Abstandsflächenüberdeckungen (Frage Nr. 12) bestehen keine städtebaulichen und planungsrechtlichen Bedenken. Bauordnungsrechtlich kann auf Grundlage der vorgenannten Parameter eine Abweichung in Aussicht gestellt werden.

Hinweis 1:

Im Zuge der Konkretisierung der Vorhabenplanung für den Bauantrag sind auch die vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen genauer darzustellen. Für eine optimierte Anpassung an den Klimawandel sowie bessere Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei erhöhter Grundstücksausnutzung wird empfohlen, auch Dach- und Fassadenbegrünungen vorzusehen. Wegen der Unterbauung eines großen Teils des Gartenhofs ist für dessen Begrünung ein ausreichender Bodenaufbau sicherzustellen, der im Regelfall mindestens 60 cm beträgt. So sind auch kleinere Baumpflanzungen möglich und gemäß Freiflächenplan auch vorgesehen.

Hinweis 2:

In der Begründung des Widerspruchs vom 08.12.2024 wird darum gebeten, bei der unangefochtenen Frage 1 nach der zulässigen Art der baulichen Nutzung im Widerspruchsbescheid die maßgebliche Rechtsgrundlage richtigzustellen. Diese lautet hier nicht § 4 BauNVO, sondern § 7 Nr. 8 BO 58.

Hinweis 3

Der Vorbescheid bezieht sich nur auf die gestellten Einzelfragen. Die Genehmigungsfähigkeit für das gesamte Vorhaben ist somit nicht beurteilt worden. Eine weitergehende Beurteilung ist erst im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens möglich.

Begründung zu 2).

Die Bearbeitung des Widerspruchsverfahrens ist nach § 16 des Gesetzes über Gebühren und Beiträge (GebBtrG) nur dann gebührenpflichtig, wenn der Widerspruchsführer im Ergebnis unterliegt. Der angefochtene Bescheid wurde nicht aufrechterhalten. Für die im Rahmen des Widerspruchverfahrens positiv beantworteten Fragen 2), 3), 4), 5), 6), 8), 9), 10) und 12) wird eine Gebühr gemäß § 2 Abs. 1 GebBtrG i. V. m. § 1 BauGebO entsprechend der Rahmengebühr nach § 4 Tarifstelle 4.1 b BauGebO des Erstbescheides erhoben.

Die anliegende Gebührenberechnung ist Bestandteil dieses Bescheides.

Begründung zu 3).

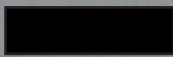
Die Entscheidung über die Erstattung von Kosten im Vorverfahren beruht auf § 80 Abs. 1 Satz 1 VwVfG i. V. m. § 1 Abs. 1 VwVfG Bln. Die Zuziehung eines Bevollmächtigten für das Vorverfahren wird gemäß § 80 Abs. 2 VwVfG i. V. m. § 1 Abs. 1 VwVfG Bln für notwendig erklärt, da es dem Widerspruchsführer aufgrund der Schwierigkeit der Sache nicht zumutbar war, seine Rechte ohne Hilfe des Bevollmächtigten geltend zu machen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Klage beim Verwaltungsgericht Berlin erhoben werden. Die Klage ist gegen das Land Berlin, vertreten durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zu richten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. Nr. 35 S. 472)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Bauordnung für Berlin - BO 58 - in der Fassung vom 21. November 1958 (GVBl. S. 1087/1104)

Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist.

Gesetz über das Verfahren der Berliner Verwaltung (VwVfG Bln) vom 21. April 2016 (GVBl. S. 218), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 10. Juli 2024 (GVBl. S. 465, 473)

Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 328) geändert worden ist

Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO) vom 17. Juni 2008 (GVBl. S. 156), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 2 des Gesetzes vom 29.04.2024 (GVBl. S. 126)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 176)