

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
 Umwelt- und Naturschutzamt
 Fachbereich Umweltschutz

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, PF 910240 12414 Berlin
 (Postanschrift)

Herr Ingo Kuhwald
 Kaiserstr. 4 D
 12209 Berlin



Geschäftszeichen (bitte angeben)
 09.18/I 22/610/152/25
 Herr Weiß
 Zimmer 209

Tel. +49 30 90297 - 5972
 Fax +49 30 90297 - 5858
 weiss.umnat@ba-tk.berlin.de
 Post.Umwelt-Natur@ba-tk.berlin.de
 elektronische Zugangsöffnung gemäß
 § 3a Absatz 1 VwVfG

17.04.2025

Ihr Auskunftersuchen zum Grundstück Bohnsdorfer Kirchsteig 4, 6 in 12526 Berlin

Anlagen: Fundstellen der zitierten Rechtsvorschriften, Anlage zur Datenschutzerklärung

Sehr geehrter Herr Kuhwald,

Ihrem Antrag vom 14.04.2025 auf Zugang zu Umweltinformationen wurde gem.

§ 18a Berliner Informationsfreiheitsgesetz (IFG) i.V.m. § 3 des Umweltinformationsgesetzes (UIG)
 stattgegeben.

Auskunft zur Altlastensituation

Das Grundstück (Flur 2, Flurstück 743/1, 744/1, 3572) ist nicht im Bodenbelastungskataster Berlin registriert. Nach den im Fachbereich Umweltschutz vorliegenden Akten ergeben sich keine Hinweise zu altlastenrelevanten Nutzungen und zu Havarien mit wassergefährdenden Stoffen auf dieser Fläche.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen von der Behörde nicht überprüft worden ist. Die zugrunde liegenden Recherchen können ggf. nicht vollständig sein und stellen nur den uns gegenwärtig bekannten Sachstand dar. Insofern wird eine Gewähr für die Richtigkeit nicht übernommen.

Festsetzung der Gebühr

Diese Auskunft (einfache schriftliche Auskunft) ist gem. §§ 18a Abs. 1, 3 Abs. 2 Gesetz zur Förderung der Informationsfreiheit im Land Berlin (IFG)

Auskunft Bodenbelastungskataster (keine Eintragungen)

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
 Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 910240, 12414 Berlin

Sachverständiger
 Ingo Kuhwald
 Kaiserstraße 4D
12209 Berlin



Geschäftszeichen (immer angeben)
BWA W492 BLA 470/25

Herr Böhm
 Tel. +49 30 90297-2601
 Boehm.BWA@ba-ik.berlin.de
(Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Hans-Schmidt-Straße 8, 12489 Berlin
 Zimmer 211

16.04.2025

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung

Antragsdatum: 14.04.2025 Eingang: 14.04.2025
 Ihr Zeichen GZ 70 K 6/25
 Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Bohnsdorfer Kirchsteig 4 in 12526 Berlin**
Flur 2, Flurstück 3572

Grundbuchblatt-Nr.: 3982N 4

ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Für die Negativ-Bescheinigung wird eine Gebühr nach Baugebührenordnung - BauGebO erhoben.
 Der Gebührenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Böhm

Sprechzeiten: www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/
 Fahrverbindungen: Bus: 162, 163, 164, 260, S-Bahn: S8, S9, S45, S46, S85, Tram: 61, 63, M17
 Landesbank Berlin, IBAN: DE55 1005 0000 1613 0132 28, BIC: BELADEBEXX

Baulastauskunft Flurstück 3572 (keine Eintragungen)

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
 Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 910240, 12414 Berlin

Sachverständiger
 Ingo Kuhwald
 Kaiserstraße 4D
 12209 Berlin



Geschäftszeichen (immer angeben)
BWA W492 BLA 469/25

Herr Böhm
 Tel. +49 30 90297-2601
 Boehm.BWA@ba-tk.berlin.de
 (Nicht für Dokumente mit elektronischer Signatur)

Hans-Schmidt-Straße 8, 12489 Berlin
 Zimmer 211

16.04.2025

Baulastenauskunft - Negativ-Bescheinigung

Antragsdatum: 14.04.2025 Eingang: 14.04.2025
 Ihr Zeichen: GZ 70 K 6/25
 Anlagen: Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,

für das Grundstück: **Bohnsdorfer Kirchsteig 6 / Bohnsdorfer Kirchsteig in 12526 Berlin**
Flur 2, Flurstücke 743/1 und 744/1

Grundbuchblatt-Nr.: 3982N 3

ist keine Baulast im Baulastenverzeichnis eingetragen.

Für die Negativ-Bescheinigung wird eine Gebühr nach Baugebührenordnung - BauGebO erhoben.
 Der Gebührenbescheid liegt diesem Schreiben bei.

Mit freundlichen Grüßen
 Im Auftrag

Böhm

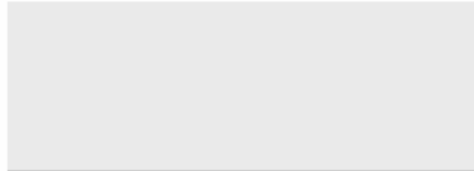
Sprechzeiten: www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/gemter/stadtentwicklungsamt/
 Fahrverbindungen: Bus: 162, 163, 164, 260, S-Bahn: S8, S9, S45, S46, S85, Tram: 61, 63, M17
 Landesbank Berlin, IBAN: DE55 1005 0000 1613 0132 28, BIC: BELADEBEXX

Baulastauskunft Flurstück 743/1 und 744/1 (keine Eintragungen)

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung, Straßen, Grünflächen und Umwelt
 Stadtentwicklungsamt - Bau- und Wohnungsaufsicht



Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin, Postfach 910240, 12414 Berlin



Geschäftszeichen (Immer angeben)

1100-2024-3701-BWA HB27

Frau Wetzel

TEL 030/90297-2629

Fax 030/90297-2626

Wetzel.BWA@ba-tk.berlin.de

(Nicht für Dokumente mit elektronischer
 Signatur)

11.04.2025

Grundstück: **Berlin - Bohnsdorf, Bohnsdorfer Kirchsteig 4, 6**
 Vorhaben: Errichtung eines Hotels für ca. 250 Zimmer mit Frühstücksraum, Restaurant, Ballsaal
 und Tiefgarage

Vorbescheid Nr. 2024 / 3701

Antragsdatum: 04.12.2024 Eingang: 09.12.2024 zuletzt vervollständigt: 11.04.2025

Anlagen: Antrag
 Erläuterung mit Einzelfragen
 Flurkartenauszug
 Nutzungsberechnung
 Anlage zur Nutzungsberechnung
 Schnitt A-A
 Erläuterungen gemäß e-mail vom 11.04.2025

Aufgrund § 75 BauO Bln wird zu den gestellten Einzelfragen dieser Vorbescheid erteilt.

Angefragt wird die Zulässigkeit der Errichtung eines Gewerbebaus mit Hotel für ca. 250 Zimmer, Restaurant, Ballsaal und Tiefgarage.

Der Vorbescheid gilt nur für das betrachtete Antragsgrundstück bestehend aus den Flurstücken 743/1, 3572, 6584) mit einer Fläche von ca. 4.824 m².

Bauplanungsrechtliche Einordnung

Sprechzeiten: www.berlin.de/ba-treptow-koepenick/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/
 Fahrverbindungen: Bus: 162, 163, 164, 260, S-Bahn: S8, S9, S45, S46, S85, Tram: 61, 63, M17
 Landesbank Berlin, IBAN: DE55 1006 0000 1613 0132 28, BIC: BELADE33XXX

Bauvorbescheid vom 11.04.2025 (Seite 1 von 4) zugereicht vom Verfahrensschuldner

1100-2024-3701-BWA HB27

Seite 2 von 4

Das a.g. Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-37d, der am 15. März 2017 festgesetzt und am 29.03.2017 im GVBl. für Berlin auf S. 256 verkündet worden ist. Demnach bildet § 30 (1) BauGB die Rechtsgrundlage für die planungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens.

Der Bauvorbescheid wurde planungsrechtlich geprüft. Grundlagen sind der Fragenkatalog und eine kurze Erläuterung zum Vorhaben vom 04.12.2024, der Schnitt A-A vom Planungsbüro PATZSCHKE-SCHWEBEL vom 28.11.2024, die Nutzungsberechnung des ÖbVl. Dipl.-Ing. Phuoc van Ho vom 02.12.2024.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Beantwortung der Einzelfragen wie folgt:

Frage 1: Art der baulichen Nutzung

Ist die Art der Nutzung Hotel mit Frühstücksraum/Restaurant und einem Ballsaal/Mehrzweckraum sowie eine Tiefgarage planungsrechtlich zulässig?

Antwort zu Frage 1:

Ja, die Nutzung eines Hotels mit Frühstücksraum/Restaurant ist in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 planungsrechtlich zulässig.

Frage 2: GRZ I von 0,4

Ist das Maß der Nutzung mit einer GRZ oberirdisch von 0,4 planungsrechtlich zulässig?

Antwort zu Frage 2:

Ja, in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist jeweils eine Grundstücksflächenzahl für Hauptanlagen von 0,4 festgesetzt. Dabei ist es irrelevant, ob diese Hauptanlagen ober- oder unterirdisch errichtet sind.

Frage 3: GRZ II von 0,8

Ist das Maß der Nutzung mit einer GRZ unterirdisch von 0,8 planungsrechtlich zulässig?

Antwort zu Frage 3:

Ja, gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 des festgesetzten Bebauungsplans XV-37d darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen- und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im S. des § 14 der BauNVO und baulichen Anlagen **unterhalb der Geländeoberfläche**, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

Frage 4: Vollgeschosse

Sind 4 Vollgeschosse + ein Staffelgeschoss planungsrechtlich zulässig?

Antwort zu Frage 4:

Ja, es sind vier Vollgeschosse und ein zusätzliches Staffelgeschoss planungsrechtlich zulässig. Das Antragsgrundstück befindet sich in dem südlichen Bereich des GE 1 sowie in dem Gewerbegebiet GE 2. Gemäß des rechtsverbindlichen Bebauungsplans XV-37d sind für diese beiden Baugebiete mindestens zwei Vollgeschosse zu errichten. Gleichzeitig sind maximal vier Vollgeschosse zulässig. Ein Staffelgeschoss ist zulässig, sofern es allseitig von der Attika des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringt.

1100-2024-3701-BWA H827

Seite 3 von 4

Frage 5: Hauptnutzflächen

Sind die geplanten Hauptnutzflächen wie ein Ballsaal im Bereich unter dem Hauptbaukörper, also im Bereich der nicht erhöhten GRZ von 0,4 planungsrechtlich zulässig?

Antwort zu Frage 5:

Ja, die Herstellung von Hauptnutzflächen innerhalb der Baugrenze, unabhängig von ober- oder unterirdischer Herstellung, ist planungsrechtlich zulässig.

Der Vorbescheid bedeutet lediglich, dass dem Vorhaben bezüglich der gestellten Einzelfragen Hindernisse aus dem hier zu prüfenden öffentlichen Baurecht nicht entgegenstehen.

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

Der Vorbescheid gilt auch für und gegen Rechtsnachfolgerinnen und Rechtsnachfolger.

Er gilt zwei Jahre. Die Frist kann auf Antrag zweimal jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden.

Die mit dem Vorbescheidsvermerk versehenen Bauvorlagen sind Bestandteil dieses Bescheides.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin eingelegt werden.

Hinweise:

Die mit der Bauvoranfrage eingereichten Unterlagen erlaubten keine bauordnungsrechtliche Prüfung.

Hinweise des Fachbereich Stadtplanung:

1. Die Frage, ob der geplante Ballsaal auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig ist, kann aus planungsrechtlicher Sicht nicht beurteilt werden.
2. Da aufgrund aktuell eingereichter Planung die GRZ für Hauptanlagen gemäß der Nutzungsbeurteilung mit 0,4 bereits voll ausgeschöpft ist, wären weitere Hauptanlagen wie z.B. Außenterrassen auf dem Grundstück nicht mehr zulässig.
Des Weiteren wären Terrassen als Teil der Hauptanlage auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Hinweise des Fachbereich Tiefbau:

1. Es sind keine Zufahrtsmöglichkeiten für Rettungsdienst, Ver- und Entsorgungsfahrzeuge angegeben.
2. Hier handelt es sich um den Bebauungsplan XV-37b, die im B-Plan festgesetzten Straßenbegrenzungslinien sind einzuhalten, ebenso der geplante Baukörper.
3. Die geplante GWÜ ist entsprechend Ausführungsvorschriften § 7 des Berliner Straßengesetzes über Geh- und Radwege (AV Geh- und Radwege) herzustellen.

1100-2024-3701-BWA HB27

Seite 4 von 4

Hier sind die unterschiedlichen Gefällerrichtungen zu beachten, d.h. die Zufahrt entwässert ins öffentliche Straßenland und die Rampe Tiefgarage entwässert auf den privaten Flächen.

4. Hinweis: Feuerwehraufstellflächen für den 2. Rettungsweg sind auf dem privaten Grundstück sicherzustellen, d.h. keine Feuerwehraufstellflächen für den 2. Rettungsweg im öffentlichen Straßenland. Siehe hierzu: Merkblatt Brandschutznachweis:
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/service/gesetzestexte/de/download/bauen/Merkblatt-BrandschutzNW.pdf>
5. Während der Bauphase muss ein Antrag auf Erlaubnis für eine provisorische Gehwegüberfahrt nach §9(4) des Berliner Straßengesetzes gestellt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist ein weiterer Antrag für die dauerhafte GWÜ erforderlich.

Die Bearbeitung Ihres Antrages ist gebührenpflichtig. Es ergeht gesondert ein Gebührenbescheid. Rechtsgrundlage ist die Verordnung über die Erhebung von Gebühren im Bauwesen (Baugebührenordnung - BauGebO).

Im Auftrag

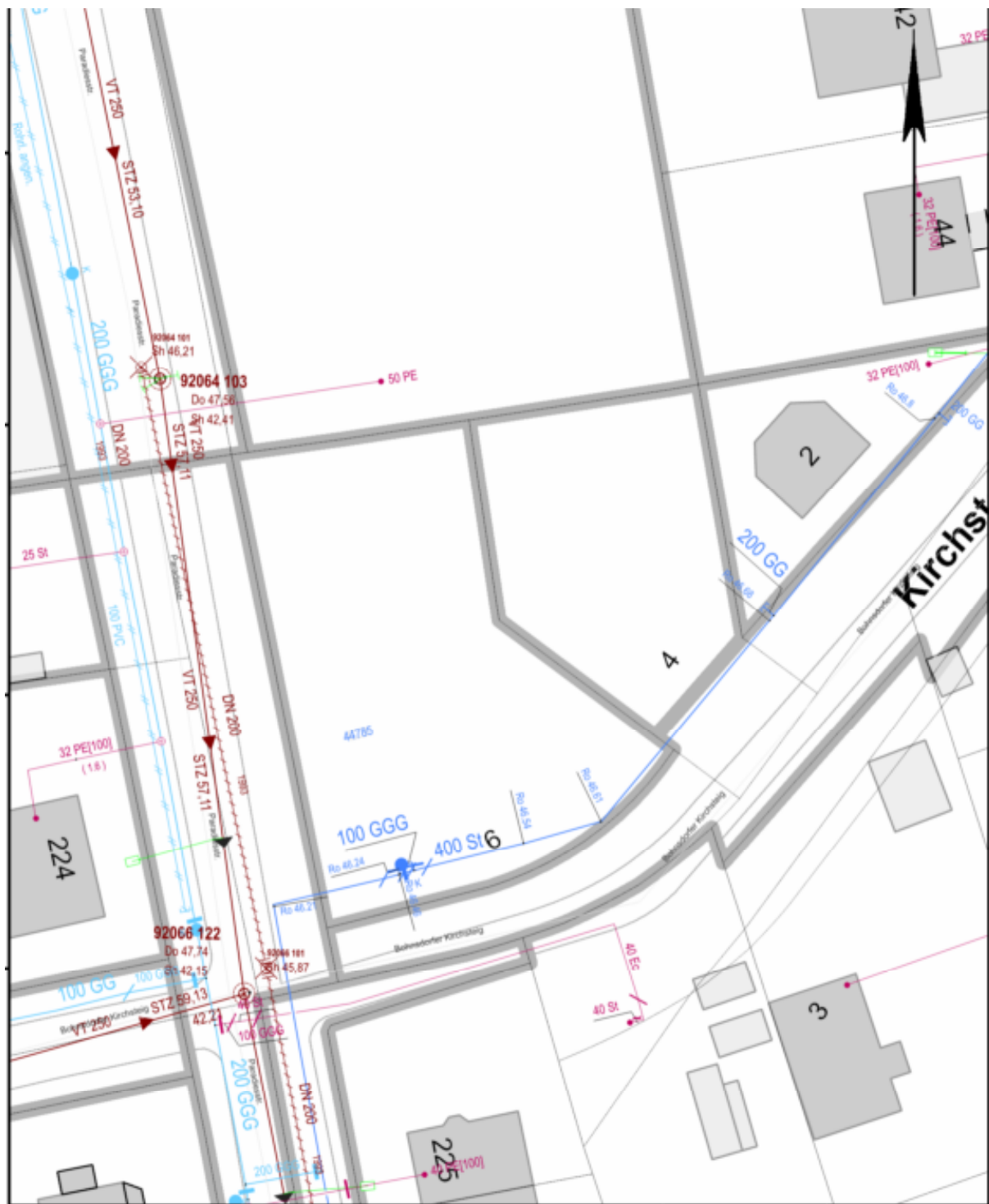
Barowski

Fundstellennachweis:

Bauordnung für Berlin (BauO Bln) vom 29. September 2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2024 (GVBl. Nr. 40 S. 614)

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)

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)

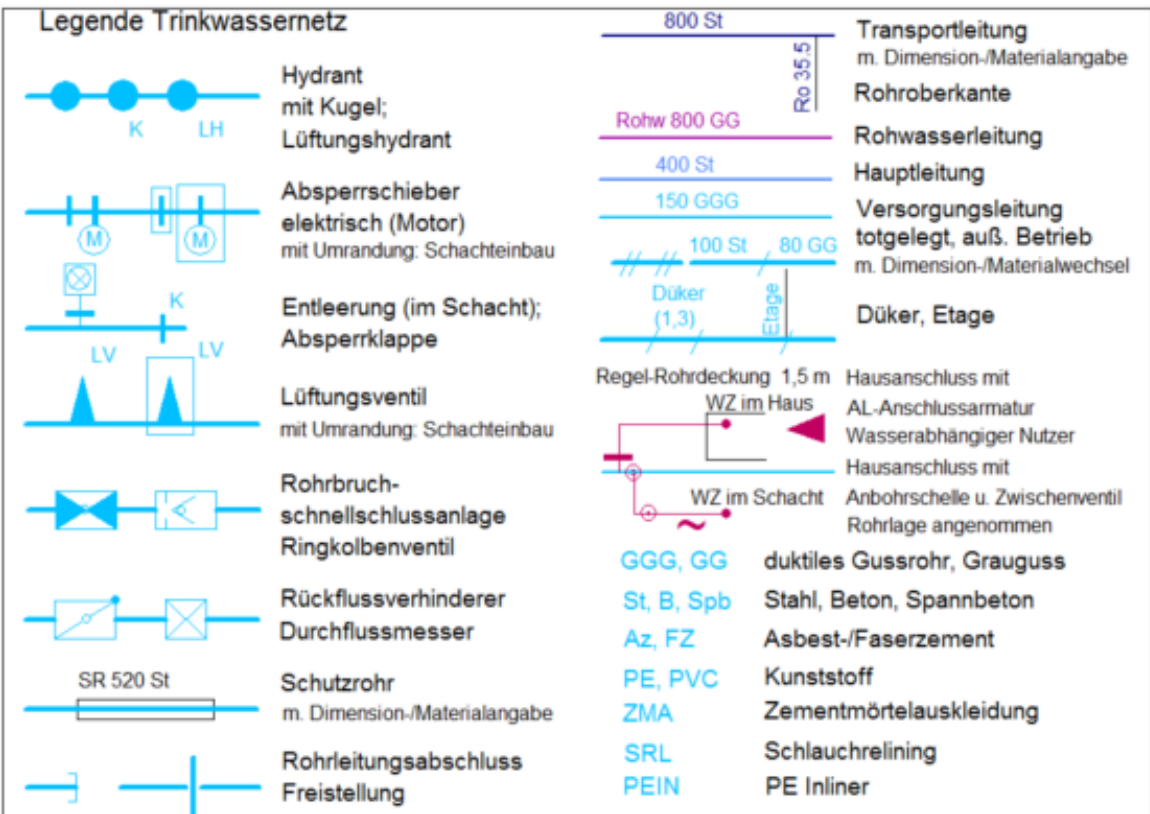


Blattformat:	A4	Leihensauskunft zur Adresse:	Berlin-Treptow-Köpenick, Bahndorfer Kirchsteig 2-6		
Maßstab:	1:500	Quelle der Hintergrunddaten:	Für Berlin: Geoportal Berlin / ALKIS Für Brandenburg: Geobasis - DE / LGB		
Registrierungs-Nr.:	644422	erstellt von:	Planung und Bau GeodatenService PB-G/S	erstellt am:	28.04.2025
				Blattzahl:	1
				Blatt-Nr.:	1

Leitungsplan von den Berliner Wasserbetrieben

Schmutzwasserleitung vorhanden, Trinkwasserleitung vorhanden

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigelegten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.





Legende zur Farbgebung der Spannungsebenen im Bestandsplan

Niederspannung	
230V – 400V	
Hausanschluss	
Beleuchtung	
Mittelspannung	
Regelquerschnitt 240 mm ²	
Von Regelquerschnitt (240 mm ²) abweichend	
Hochspannung	
30kV	
110kV	
Ausschwingendes Leiterseil	
Info	
Signalkabel (SK-Kabel)	
Lichtwellenleiterkabel (LWL-Kabel)	
Fernmeldekabel (FM-Kabel)	
Kabelschutzrohre	

Leitungsplan (Elektro) von Stromnetz Berlin

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigegeführten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden



Linienarten

	ETL PN 40, Feldleitung PN 160		Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt > 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt 1 bis 4 bar in Betrieb		Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb, lageunsicher
	Leitungsabschnitt 0,1 bis 1 bar in Betrieb		Kabel
	Leitungsabschnitt < 0,1 bar in Betrieb		Schutzrohr
	Leitungsabschnitt in Planung		Leitungsabschnitt außer Betrieb
	Darstellung Fremdleitung im Bestandsplan		

Leitungsplan (Gas) von NBB Berlin

Gasleitung vorhanden

Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den beigefügten Planunterlagen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden.



Bild 1-2 o Links und rechts: Ansichten vom „Bohnsdorfer Kirchsteig“, die Lage des Grundstückes wurde markiert, **dieses reicht bis ca. Mitte der Straße**



Bild 3-4 o Links und rechts: Ansichten von der „Paradiesstraße“, die Lage des Grundstückes wurde markiert



Bild 5-6 o Links und rechts: Grundstücksansichten



Bild 7-8 o Links und rechts: Grundstücksansichten