Abgeordnetenhaus BERLIN

Drucksache 18 / 27 736
Schriftliche Anfrage

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Ülker Radziwill (SPD)

vom 26. Mai 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 27. Mai 2021)

zum Thema:
Westendallee

und **Antwort** vom 15. Juni 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 16. Juni 2021)

Die Drucksachen des Abgeordnetenhauses sind bei der Kulturbuch-Verlag GmbH zu beziehen.
Hausanschrift: Sprosserweg 3, 12351 Berlin-Buckow · Postanschrift: Postfach 47 04 49, 12313 Berlin, Telefon: 6 61 84 84; Telefax: 6 61 78 28.

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Frau Abgeordnete Ülker Radziwill (SPD)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/27736
vom 26. Mai 2021
über Westendallee

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Vorbemerkung der Verwaltung:
Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht alle aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Anfrage zukommen zu lassen und hat daher zu den Fragen die Gewobag um eine Stellungnahme gebeten. Die übermittelten Angaben bilden ganz (Frage 4) oder teilweise (Fragen 1, 6 und 7) die Grundlage für die folgenden Antworten.

Vorbemerkung der Abgeordneten:
Es gibt in Berlin einen großen Bedarf an studentischem Wohnraum. Gerade Studierende leiden unter steigenden Mieten und fehlendem Neubau studentischer Wohnungen. Die Fragen zielen allein darauf ab, besser geeignete und rechtssichere Standorte in der unmittelbaren Nähe zu erschließen.

Frage 1:
Welche Gründe haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veranlasst den Bau von 250 Studentenwohnungen hinter den Häusern der Westendallee 77 – 91 zuzulassen?

Antwort zu 1:
Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (ABI. 1961, S. 742) i. V. mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin (BO58, GVBI. S. 1087) und den förmlich festgestellten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung weiter gilt. Demnach ist unter Gewährung einer Ausnahme gemäß § 8 Abs. 2 BO58 von der zulässigen Bebauungstiefe eine Bebauung des Grundstücks grundsätzlich zulässig.

Ein Bauantrag wurde nicht eingereicht, befindet sich laut der Eigentümerin der Liegenschaft derzeit aber in Vorbereitung.

Frage 2:
Ist der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Beschluss DS 0925/5 der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf bekannt und wie wurde dieser in seiner Entscheidung berücksichtigt?

Antwort 2:
Der Beschluss 0925/5 der BVV Charlottenburg-Wilmersdorf ist dem Senat bekannt. Fragen zu den Themen Denkmalschutz, der Zuwegung und den von den Mieterinnen und Mietern genutzten Kleingärten wurden bereits geklärt bzw. befinden sich in der Klärungsphase.

Frage 3:
Welche Zeitspanne sieht die Senatsverwaltung bis zur Fertigstellung des Vorhabens unter Berücksichtigung eines Bebauungsplanverfahrens und der zu erwartenden gerichtlichen Auseinandersetzungen mit den Wohnungseigentümern in der Nachbarschaft?

Antwort zu 3:
Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist für das geplante Vorhaben derzeit nicht vorgesehen. (siehe Antwort zu Frage 1).

Frage 4:
Welche Voraussetzungen müssen sich ergeben, um im Sinne einer schnellen und konfliktfreieren Bebauung dem Investor ein anderes Grundstück, das als Tauschgrundstück angeboten wird, anzubieten?

Antwort zu 4:
Ein etwaiges Tauschgrundstück hat mindestens die Qualitäten (baurechtliche Kennziffern) des aktuellen Grundstücks vorzuweisen. Eine zeitnahe Entscheidung ist erforderlich. Der Bauherr ist, wie bekannt, grundsätzlich gesprächsbereit und offen für einen möglichen Flächentausch unter der Maßgabe, dass es zu keiner Verzögerung in der Abwicklung kommt und eine wirtschaftliche Realisierung bei der Schaffung preisgebundenen Wohnraums möglich ist.

Frage 5:
Kann sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vorstellen, das direkt an das Haus Westendalle 77 anschließende Grundstück (stillgelegter Spielplatz) entlang der Reichsstr. zum Tausch anzubieten?

Antwort zu 5:
Nach dem Baunutzungsplan handelt es sich um ein Nichtbaugebiet. Diese Darstellung gilt als nicht übergeleitet im Sinne von § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG). Für das Grundstück gibt es daher keine verbindlichen Bebauungsplanregelungen gemäß § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Obgleich die Fläche dem Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch zuzuordnen ist, ist sie aufgrund ihrer Prägung als Grünanlage nach Lage der Dinge nicht bebaubar. Ausweislich der Karte „Darstellung aller öffentlichen Grünanlagen“ im Geoinformationssystem des Fis-Broker (Stand 11.5.2021) handelt es sich um eine öffentliche Grünanlage.

Für die Bebauung des Ersatzgrundstücks wäre daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens würde zu einer enormen zeitlichen Verzögerung der Realisierung des Wohnungsbauvorhabens führen. Vor dem Hintergrund der Antwort zu Frage 4, kommt ein Tausch derzeit nicht in Betracht.

Frage 6:
Was hält die Senatsverwaltung vom Tausch eines Grundstückes zwischen dem unter 5. erfragten Gelände (stillgelegter Spielplatz) und dem Hundeauslaufgebiet entlang der Reichsstr.?

Antwort zu 6:
Grundsätzlich steht der Senat einem solchen Vorgehen positiv gegenüber, unter der Maßgabe des Bauherren, dass es zu keiner Verzögerung in der Abwicklung kommt und eine wirtschaftliche Realisierung bei der Schaffung preisgebundenen Wohnraums möglich ist.

Frage 7:
Kann sich die Senatsverwaltung dem Gedanken anschließen, dass auf den benannten Tauschgrundstücken nicht mehr als nur 250 Studentenwohnungen gebaut werden können und dies auch noch schneller? (wenn nicht, warum nicht?)

Antwort zu 7:
Diesem Gedanken kann sich der Senat, aus den genannten Gründen bei den Antworten zu den Fragen 5 und 6, nicht anschließen.

Berlin, den 15.06.2021

In Vertretung

Wenke Christoph
.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen