

18. Wahlperiode

## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Stefan Ziller (GRÜNE)**

vom 01. Juli 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 01. Juli 2021)

zum Thema:

**Kaulsdorf: B-Plan für Bauvorhaben Münsterberger Weg 91 – 95?**

und **Antwort** vom 15. Juli 2021 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juli 2021)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Stefan Ziller (Grüne)  
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18 / 28060

vom 01. Juli 2021

über Kaulsdorf: B-Plan für Bauvorhaben Münsterberger Weg 91 – 95?

---

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 aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl bemüht, Ihnen eine Antwort auf Ihre Frage zukommen zu lassen und hat daher das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Kenntnisse hat der Senat zur Bebauung der ehemals gewerblich genutzten Flächen im Münsterberger Weg 91 – 95?

Antwort zu 1:

Nach Mitteilung des Bezirksamtes Marzahn-Hellersdorf ist auf dem privaten Grundstück Münsterberger Weg 91-95 der Abriss der ehemaligen gewerblichen Anlagen und die Errichtung einer Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern sowie einer Tiefgarage geplant.

Es wurden in den Jahren 2019 und 2020 bereits Baugenehmigungen zur Errichtung von 12 Reihenhäusern, einem Doppelhaus, zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern, zur Umnutzung eines Bürogebäudes zu einem Mehrfamilienhaus, zum Neubau von sechs Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage und zum Neubau von drei Doppelhäusern erteilt.

Nach Kenntnis des Bezirksamtes wurde das Vorhabengrundstück mittlerweile weiter veräußert. Es erfolgt gegenwärtig eine Überarbeitung der Planung durch den neuen Eigentümer auf der Grundlage der bereits erteilten Baugenehmigungen. Es ist davon auszugehen, dass ein neuer Bauantrag erforderlich sein wird.

Frage 2:

Welche Schritte wurden zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens für das Grundstück realisiert (siehe Drucksache 18 / 17080)?

Antwort zu 2:

Es wurden durch das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf bislang keine weiteren Schritte zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens veranlasst. Für das Grundstück Münsterberger Weg 91-95 ist ein Bebauungsplan auch nicht beabsichtigt.

Wenn ein Bauantrag eingereicht wird, der dem skizzierten Rahmen aus den Vorgesprächen hinsichtlich der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach dem geltenden Recht entspricht und weitere öffentliche Belange nicht zu sichern sind, ist ein Bebauungsplanverfahren nicht notwendig.

Die Notwendigkeit der planungsrechtlichen Sicherung von öffentlichen Nutzungen wie Kita, Grünflächen o.ä. wurde geprüft und ist hier nicht vorhanden. Da die Planung des Investors den Rahmen nach § 34 BauGB weitgehend ausschöpft, wird seitens des Bezirkes nur ein Planerfordernis gesehen, wenn die skizzierten Planungen im Rahmen des Bauantrages überschritten würden.

Frage 3:

Welche Möglichkeiten gibt es ohne einen B-Plan im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf die Planungen Einfluss zu nehmen?

Antwort zu 3:

Die Beurteilung des durch den Eigentümer geplanten Vorhabens erfolgt gegenwärtig auf der Grundlage des § 34 BauGB. Damit muss sich ein Vorhaben nach Art, Maß, Bauweise, überbauter Grundstücksfläche und dem Nachweis der gesicherten Erschließung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Nach intensiven Beratungsgesprächen des Vorhabenträgers mit dem Bezirksamt, Stadtentwicklungsamt, konnte dem Vorhaben zur Errichtung einer Wohnanlage planungsrechtlich zugestimmt werden, da die Beurteilungskriterien zum Einfügen durch entsprechende Anpassungen des städtebaulichen Entwurfes erfüllt waren.

Es bestand darüber hinaus keine Veranlassung bzw. Erforderlichkeit, hier mittels eines Bebauungsplanverfahrens andere öffentliche Ziele zur städtebaulichen Entwicklung dieses Grundstückes umzusetzen.

Frage 4:

Wie soll die in der Drucksache 18 / 17080 benannte Zielstellung erreicht werden, Wohnraum unter Vermeidung insbesondere von Nutzungskonflikten im Quartier zu schaffen?

Antwort zu 4:

Die Errichtung von Wohngebäuden in einer überwiegend von Wohnen geprägten Umgebung ist hier hinsichtlich der Nutzungsart grundsätzlich gegeben. Um für dieses Vorhaben auch in Bezug auf das geplante Maß eine Verträglichkeit mit der maßgeblichen Umgebung zu ermöglichen, wurde das städtebauliche Konzept so entwickelt, dass es zu den angrenzenden Wohnquartieren eine deutliche Reduzierung der Geschossigkeit und einen entsprechenden Abstand vorgesehen hat. Darüber hinaus wurde eine Tiefgarage geplant, die den Großteil des zu erwartenden ruhenden Verkehrs aufnehmen wird und so die Wohngebietsstraße im Wohngebiet nicht weiter belastet.

Frage 5:

Wie wird der Bedarf an ergänzender sozialer und verkehrlicher Infrastruktur in dem Gebiet bewertet?

Antwort zu 5:

Es bedarf weiterer Grundschul- und Kitaplätze in der Region Kaulsdorf.

Frage 6:

Wann erfolgt(e) die Baugenehmigung für das geplante Bauvorhaben und wie sind die rechtlichen Voraussetzungen für einen Baubeginn?

Antwort zu 6:

Wie unter 1. geantwortet, erfolgten die Genehmigungen der Bauanträge 2019 und 2020. Diese Bauvorhaben können durch den Investor realisiert werden.

Frage 7:

Ist eine Anzeige für den Baubeginn erfolgt?

Antwort zu 7:

Bisher liegt keine Baubeginnanzeige vor.

Berlin, den 15.7.21

In Vertretung

Lüscher

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung und Wohnen