

18. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Andreas Statzkowski (CDU)

vom 07. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 09. April 2020)

zum Thema:

Drohende Bebauung von Mietergärten in der Westendallee

und **Antwort** vom 30. April 2020 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 05. Mai 2020)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen

Herrn Abgeordneten Andreas Statzkowski (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 18/23141
vom 07. April 2020
über Drohende Bebauung von Mietergärten in der Westendallee

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

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 Anfrage zukommen zu lassen und hat daher zu den Fragen den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf und die Gewobag um eine Stellungnahme gebeten, welche von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurden.

Vorabbemerkung des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf:
Die ablehnende Stellungnahme des Fachbereiches Stadtplanung zu dem Antrag auf Vorbescheid wurde an den Fachbereich Bauaufsicht weitergereicht. Nach Erteilung eines ablehnenden Vorbescheides durch den Bezirk wird mit Einlegung eines Widerspruchs gerechnet, für dessen Bearbeitung die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen zuständig sein wird.

Frage 1:
Welche Ausmaße hat das Grundstück zwischen den Häusern Westendallee 77 bis 91 und der dortigen Bahntrasse, auf dem eine Bebauung angedacht wird?

Antwort zu 1:
Das Grundstück beläuft sich auf rund 8.900 m².

Frage 2:
Befindet sich das Grundstück bereits im Besitz der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GEWOBAG?

Antwort zu 2:
Eigentümer des Grundstückes ist die BBH Gewobag Projektentwicklung Westendallee GmbH & Co. KG, eine gemeinsame Projektgesellschaft zwischen der GEWOBAG und der

BOG 19 GmbH & Co. KG zum Zwecke der gemeinschaftlichen Entwicklung des Grundstücks.

Frage 3:

Inwieweit ist dem Senat von Berlin bekannt, dass die CDU-Fraktion einen ordentlichen Tagesordnungspunkt zum Ankauf des Grundstücks für den Vermögensausschuss des Berliner Abgeordnetenhauses beantragt hat, zumal der Vorwurf überhohter Ankaufskosten für das betreffende Grundstück im Raum steht?

Antwort zu 3:

Der Sachverhalt ist dem Senat bekannt. Die Thematik wurde vom Hauptausschuss am 11.03.2020 an den Unterausschuss Vermögen überwiesen (Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs). Aufgrund der derzeitigen Situation hat der Unterausschuss noch nicht getagt.

Frage 4:

Welchen Wert haben Mietergärten der Anwohner für den Berliner Senat?

Frage 13:

Inwieweit wird durch die drohende Bebauung des Grundstücks das weitere Gebot zur Rücksichtnahme nach dem Bundesbaugesetz erfüllt, wenn das Bauvorhaben die Erhaltung des Ruhe- und Gartenbereichs sowie den Wohlfrieden der ‚bodenrechtlichen Lebens- und Schicksalsgemeinschaft‘ bedroht und in Frage stellt?

Antwort zu 4 und 13:

Die Mietergärten der Anwohner/innen haben aus ökologischer und sozialer Sicht einen hohen Wert und eine große Bedeutung für das Wohnumfeld. Mietergärten tragen zur Aufwertung des Wohnumfelds bei, sie geben den Bewohner/innen Gestaltungsspielräume, stifteten Gemeinschaften und fördern so die Bindung an das Quartier.

Aus diesen Gründen wird darum gerungen, einen Ersatz für diejenige Mietergärten anbieten zu können, welche aufgrund der geplanten Wohnbebauung zum Erliegen kommen. Wenn ein Ersatz nicht gewährleistet werden kann, kommen ggf. angemessene Ausgleichszahlungen in Betracht.

Trotz des hohen Stellenwerts von Mietergärten im Stadtraum, wird vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs an bezahlbaren Wohnraum in Berlin und des Allgemeinwohls, dem Wohnungsbau Vorrang eingeräumt.

Frage 5:

Inwieweit ist dem Berliner Senat bekannt, dass bereits in der Vergangenheit die Bebauung des Grundstücks u.a. am entschiedenen Widerstand der dortigen Bevölkerung gescheitert ist?

Antwort zu 5:

Die ablehnende Haltung von Bürger/innen zu Planungen eines vergangenen Projektes sind der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bekannt.

Frage 6:

Inwieweit treffen Informationen zu, dass die GEWOBAG eine massive Überbauung des Grundstücks in Form von 225 bis 250 Wohneinheiten plant bzw. welche Bauabsichten hat die GEWOBAG auf dem Grundstück?

Antwort zu 6:

Das Vorhaben sieht eine Bebauung des Grundstückes im Gebiet Westendallee Ecke Reichsstraße mit einer Studentenwohnanlage vor. Insgesamt sollen verteilt auf 5 Gebäude rund 250 1-Personen Apartments realisiert werden.

Frage 7:

Inwiefern teilt der Berliner Senat meine Auffassung, dass angesichts des massiven Eingriffs in die Wohnstrukturen vor Ort und der Tatsache, dass die Häuser Westendallee 77 bis 91 unter Ensembleschutz

stehen, die Aufstellung eines Bebauungsplans die mindeste Voraussetzung zur Beplanung des Grundstücks ist und welche Auffassung hat das zuständige Bezirksamt zu dem Thema?

Antwort zu 7:

Der Senat wird im Rahmen seiner Zuständigkeit das Vorhaben prüfen. Bisher liegt dem Senat kein Vorgang zur Prüfung vor. Das Bezirksamt hält die Aufstellung eines Bebauungsplans für erforderlich.

Frage 8:

In welcher Form sollen die Zufahrtswege für die Berliner Feuerwehr und die BSR gestaltet werden und wie sollen die feuerwehrtechnischen Rahmenbedingungen auf dem Grundstück erfüllt werden?

Antwort zu 8:

Die konkrete Abstimmung mit der Feuerwehr und der BSR steht noch aus. Die Rahmenbedingungen sollen auf den Zuwegungen des Grundstückes erfüllt werden.

Frage 9:

Um welche Lärmwerte angesichts der nahen Bahntrasse handelt es sich bei dem Grundstück, inwieweit ist eine mögliche Bebauung mit den Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes vereinbar?

Antwort zu 9:

Die geplante Bebauung reagiert auf die vorhandenen Lärmwerte, da die Aufenthaltsräume dem angrenzenden Bahngrundstück abgewandt geplant sind. Die Erschließung ist von der Seite des Bahngrundstückes aus, über einen Laubengang, geplant.

Frage 10:

Wie sieht der geologische Untergrund unter dem möglichen Baugrundstück aus und inwiefern erschwert der spezifische geologische Baugrund eine Nutzung des Grundstücks, welche zusätzlichen Baumaßnahmen werden dadurch für eine mögliche bauliche Überbauung des Grundstücks notwendig bzw. in welchem Maß ist mit einem Anstieg der Baukosten auf dem Grundstück zu rechnen?

Antwort zu 10:

Eine Errichtung der geplanten mehrgeschossigen Wohnanlage ist am Standort nach den geologischen und hydrologischen Unterlagen möglich. Die Neubauten können flach auf Bodenplatten oder Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden. Eine Beeinflussung durch Grundwasser ist nicht zu erwarten. Die pleistozänen Sande sind erfahrungsgemäß normal tragfähig und können direkt als Auflager für Flachgründungen genutzt werden. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist am Standort auf Grund des gut durchlässigen Untergrundes (Sande) und des großen Grundwasserflurabstandes gut möglich.

Gemäß der Auskunft des Bezirksamtes Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin vom 20.12.2018 (basierend auf dem Antrag vom 18.12.2018) bestehen keine Eintragungen im Bodenbelastungskataster in Bezug auf Boden- und Grundwasserbelastungen des Kaufgrundstücks. Das Bodenbelastungskataster enthält insbesondere die nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vorgenommenen Bewertungen der Behörde, Angaben zur Nutzungsgeschichte und aktueller Nutzung sowie Gutachten bzw. Daten aus durchgeföhrten behördlichen Maßnahmen.

Es ist eine Bebauung mit Halbkellern geplant, sodass eine Auswirkung auf die Nachbarbebauung nicht zu erwarten ist.

Frage 11:

Inwieweit wäre nach Auffassung des Bezirksamtes eine Überbauung des Grundstücks mit der Ausrufung des Klimanotstands durch den Bezirk bzw. dem Grundsatzbeschluss der Bezirksverordnetenversammlung zum Schutz der vorhandenen Grünanlagen im Bezirk in Übereinstimmung zu bringen?

Antwort zu 11:

Dazu kann aufgrund des abzulehnenden derzeitigen Planungsstand noch keine

abschließende Stellungnahme erfolgen.

Frage 12:

Inwieweit wäre eine Bebauung des Grundstücks mit der Baunutzungsverordnung in Übereinstimmung zu bringen, inwieweit erfolgt eine weitere Sicherung des Gebietserhaltungsanspruchs und des Gebietsprägungsanspruchs, da das Bauvorhaben die abstrakt-typisierende Anschauung und den Charakter des Gebietes erheblich verändert?

Antwort zu 12:

Das Grundstück liegt in einem Gebiet, für das hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung der Baunutzungsplan vom 28.12.1960 (Amtsblatt 1961, S. 742) in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (Gesetz- und Verordnungsblatt 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 Grundflächenzahl = 0,3 / Geschossflächenzahl = 1,2 / Anzahl der Vollgeschosse = 4.

Es gilt die geschlossene Bauweise, die Bebauungstiefe beträgt 13 m gemessen von der förmlich festgestellten Baufluchtlinie.

Durch den Text-Bebauungsplan VII-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.

Eine Überschreitung der Bebauungstiefe kann zugelassen werden, sofern städtebauliche Gründe nicht entgegen stehen (§ 8 Nr. 2 BO 58). Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Da das geplante Wohnungsbauvorhaben nach Art der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet gemäß § 7 Nr. 8 a) Bauordnung für Berlin 1958 zulässig ist, bleibt der Gebietserhaltungsanspruch gewahrt. Auch die geplante Grundfläche und Geschossfläche entsprechen den Vorschriften des Baunutzungplans. Insofern ist ein massiver Eingriff in die Bebauungsstruktur und städtebauliche Ordnung nicht zu erkennen.

Frage 14:

Inwieweit wird der denkmalschutzrechtliche Ensembleschutz der Häuser Westendallee 77 bis 91 bei einer möglichen Bebauung berücksichtigt, inwiefern liegt eine Stellungnahme der zuständigen Denkmalschutzbehörde für eine mögliche Bebauung vor und wie sieht sie ggf. aus bzw. wann wird sie vorliegen?

Antwort zu 14:

Seitens des Grundstückeigentümers wurden Vorgespräche mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde geführt. Nach Aussage der Behörde steht aus Sicht der Denkmalschutzes bei entsprechender Gestaltung der Baukörper unter der Maßgabe der Berücksichtigung des Denkmalschutzes einer Bebauung nichts entgegen.

Frage 15:

Inwiefern wird dabei berücksichtigt, dass bei einer möglichen Bebauung des Grundstücks die vorhandene Sichtachse von Seiten der Rominter Allee und des Machandelwegs zerstört wird?

Antwort zu 15:

Die geplante Bebauung verläuft parallel zu der bereits bestehenden Bebauung in der Westendallee. Eine „Zerstörung“ der Sichtachse liegt nicht vor. Eine Beeinträchtigung der Sichtachse von der Rominter Allee ausgehend ist nicht gegeben, die Sicht wird durch das

bebaute Bahngrundstück in Richtung Osten bereits blockiert, eine Sichtachse liegt hier nicht vor. Vom Machandelweg ausgehend ist nur eine Bebauungsachse im Nord-Süd Verlauf vorhanden. Die geplante Bebauung verläuft parallel zu dieser Achse und gliedert sich ein. Die Sicht ist aktuell durch die vorliegende Nutzung und kleinteilige Gebäude auf dem Projektgrundstück blockiert.

Frage 16:

Inwiefern gehören die Mietergärten als unmittelbar den Häusern Westendallee 77 bis 91 zugehörig zum Ensembleschutz der Wohnhäuser und stehen damit auch unter Denkmalschutz?

Antwort zu 16:

Die denkmalschutzrechtliche Prüfung der partiellen Zugehörigkeit von Mietergärten zu der bestehenden Bebauung in der Westendallee 77 bis 91 ist beauftragt. Die Planung des Neubaus wird die entsprechenden Maßgaben zur Berücksichtigung des Denkmalschutzes würdigen.

Frage 17:

Inwiefern müssen Anwohner bei einer möglichen Bebauung mit einer erheblichen Verschattung durch die benachbarten Neubauten rechnen, welche baurechtlichen Regelungen existieren zu notwendig einzuhaltenden Abständen zwischen den Bauten und einer drohenden Verschattung einer Vielzahl vorhandener Wohnungen?

Antwort zu 17:

Die Ergebnisse der Verschattungsstudie ergeben keine Anhaltspunkte dafür, dass eine nicht hinnehmbare Wohnsituation entstehen könnte.

Frage 18:

Inwiefern müssten die vorhandenen Mieter mit einem erheblichen Eingriff in die Privatsphäre durch ihre auf der Westseite befindlichen einzigen Zimmer mit Sonneneinstrahlung rechnen, wenn die Neubauten mit ihrer Wohnseite nach Osten ausgerichtet werden sollten (Sozialabstand)?

Antwort zu 18:

Das Bauvorhaben berücksichtigt die vorgeschriebenen Abstandsflächen. Die Gebäude halten zudem einen größeren Abstand als rechtlich vorgeschrieben ein. Von einem „erheblichen Eingriff“ in die Privatsphäre kann somit nicht ausgegangen werden. Der Bauherr ist verpflichtet, geltendes Bauplanungsrecht anzuwenden und die gesetzlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen.

Frage 19:

Inwiefern teilt der Senat von Berlin meine Auffassung, dass bei einer möglichen Bebauung des Grundstücks die grundsätzliche Idee bei der Errichtung der Häuser in der Westendallee mit einer eigenen Möglichkeit zum Obst- und Gemüseanbau ad absurdum geführt werden würde?

Antwort zu 19:

Da die Mietergärten nach Möglichkeit vor Ort erhalten bleiben (s. Antwort 4 und 13), steht der Möglichkeit zum Obst- und Gemüseanbau nichts entgegen.

Frage 20:

Inwiefern treffen Informationen zu, dass keine zusätzlichen Abstellflächen für Fahrzeuge angedacht werden, so dass bewusst und gewollt die schwierige Parkplatzsituation im Umfeld der Westendallee weiter verschärft werden soll?

Antwort zu 20:

Es sind Abstellflächen auf dem Baugrundstück geplant, von einer bewussten Verschärfung der aktuellen Parkraumsituation kann nicht ausgegangen werden. Mit der Einbindung von Car-Sharing Modellen, Fahrradstellplätzen und einer sehr guten ÖPNV-Anbindung sind

Alternativen geboten. Hinsichtlich der Planung einer Studentenwohnanlage und der damit einhergehenden Nutzer/innen (Student/innen) kann nicht von einer Erhöhung des Pkw-Aufkommens ausgegangen werden.

Berlin, den 30.04.2020

In Vertretung

Scheel

.....
Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung und Wohnen