

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katharina Günther-Wünsch (CDU)**

vom 16. März 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 17. März 2022)

zum Thema:

**Münsterberger Weg 91-95 Bauvorhaben BUWOG**

und **Antwort** vom 01. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Apr. 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katharina Günther-Wünsch (CDU)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 11303  
vom 16. März 2022  
über Münsterberger Weg 91-95 Bauvorhaben BUWOG

---

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:

Wann wurde eine Abrissgenehmigung für das Gelände gestellt und wann erteilt?

Antwort zu 1:

Abbrucharbeiten sind grundsätzlich nicht genehmigungspflichtig und werden lediglich gegenüber dem Stadtentwicklungsamt angezeigt. Die Abrissanzeige für das Grundstück Münsterberger Weg 91-95 stammt vom 17.02.2022.

Frage 2:

Wurde über die Baugenehmigungen aus dem Oktober 2021 schon entschieden?

Antwort zu 2:

Über den aktuell vorliegenden Bauantrag wurde noch nicht abschließend entschieden.

Frage 3:

Wenn ja, wie ist das Ergebnis?

Antwort zu 3:  
Entfällt.

Frage 4:  
Wann wurden Baumfällungsanträge gestellt und wann erteilt?

Antwort zu 4:  
Der Antrag vom 30.11.2021 wurde mit Bescheid vom 31.01.2022 (vom BWA Stellungnahmeersuchen zum Bauantrag per 17.12.2021) genehmigt.

Frage 5:  
Wie viele Bäume sind gefällt worden?

Antwort zu 5:  
Für 40 geschützte Bäume (davon 4 ohne ökologischen Ausgleich) wurde eine Genehmigung erteilt, dazu noch für 3 Bäume, welche nicht geschützt waren und div. Aufwuchs.

Frage 6:  
Sind auch Bäume gefällt worden, die sich an der Grundstücksgrenze befanden?

Frage 7:  
Wenn ja, mit welcher Begründung?

Antwort zu 6 und 7:  
Für einen Baum an der straßenseitigen Grundstücksgrenze im Baubereich des Neubaus und zwei Bäume mit einem Abstand von 1,50 bis 2,00m von der westlichen Grenze im Baubereich des Kellergeschosses / Tiefgarage wurden Genehmigungen erteilt.

Frage 8:  
Werden Ersatzpflanzungen durchgeführt, wenn ja wo?

Antwort zu 8:  
Es werden 32 Laub- oder Obstbäume auf dem Grundstück (Ersatzpflanzung für 27 gefällte Bäume) sowie Ausgleichsabgabe für neun gefällte Bäume gefordert.

Frage 9:  
Welche ökologischen Maßnahmen plant die Bauherrin?

Antwort zu 9:  
Die Gebäude werden in Holzbauweise erbaut und erfüllen damit einen wichtigen Bestandteil des ökologischen Bauens, da es sich hier um einen nachwachsenden Rohstoff handelt. Ein Nachweis zu weiteren geplanten ökologischen Maßnahmen ist nicht Bestandteil der notwendigen Bauvorlagen und für die Beurteilung des Bauantrages.

Frage 10:  
Welche ökologischen Maßnahmen muss die Bauherrin im Zuge des Genehmigungsverfahrens umsetzen?

Antwort zu 10

Maßgebend für die Beurteilung der ökologischen Maßnahmen sind der § 3 der BauO Bln und das GEG. Das Bauvorhaben unterliegt dem Gesetz zur Vereinheitlichung des Energieeinsparrechts für Gebäude und zur Änderung weiterer Gesetze (GEG) und verpflichtet die Eigentümerin, den anfallenden Wärme- und Kälteenergiebedarf des Gebäudes zu bestimmten Anteilen aus erneuerbaren Energien zu decken (§ 34 ff GEG). Zur Überprüfung der Erfüllung dieser Verpflichtung muss die Eigentümerin die hierfür erforderlichen Nachweise über die Einhaltung der technischen Anforderungen hinsichtlich der gewählten Nutzung von erneuerbaren Energien bzw. der Durchführung von Ersatzmaßnahmen vorlegen können (Erfüllungserklärung §92 ff GEG).

Frage 11:

Zählt eine Holzbauweise als ökologische Maßnahme?

Antwort zu 11:

Ja; Holz gilt als nachhaltiger Baustoff.

Frage 12:

Hat die Bauherrin bei Beantragung der Baugenehmigung angekündigt, in Holzbauweise zu bauen oder ist dies erst später angekündigt worden?

Antwort zu 12:

Die Eigentümerin des Grundstückes hat mit Einreichung des Bauantrages den Bau in Holzbauweise bekannt gegeben.

Frage 13:

Hat das Bürogebäude nur einen Bestandsschutz?

Antwort zu 13:

Es ist geplant, dieses Gebäude abzurechen. Insofern ist diese Frage nicht relevant.

Frage 14:

Kann ein Gebäude mit einem Bestandsschutz oder ein funktionelles Gelände / Gebäude wie ein Krankenhaus nach §34 BauGB herangezogen werden?

Antwort zu 14:

Die bestehenden Gebäude eines Baugebietes bestimmen die Eigenart der maßgeblichen Umgebung, die die Grundlage für die Beurteilung nach § 34 BauGB bildet.

Frage 15:

Sollte das Bürogebäude saniert werden und wird nun abgerissen, wenn ja, warum?

Antwort zu 15:

Sowohl die erteilte Baugenehmigung als auch das sich aktuell im Verfahren befindende Antragsverfahren sehen und sahen keine Sanierung des Bestandsgebäudes vor.

Frage 16:

Gab es eine Anwohnerveranstaltung mit der BUWOG?

Antwort zu 16:

Pandemiebedingt konnte lange Zeit keine öffentliche Veranstaltung durchgeführt werden. Die BUWOG hat nach Kenntnisstand des Stadtentwicklungsamtes deshalb über das geplante Vorhaben mit einem Flyer informiert.

Frage 17:

Wurden Gespräche seitens des Bezirksamtes mit Anwohnern geführt? Wenn ja, wann und mit welchem Inhalt?

Antwort zu 17:

Frau Witt, die seit November 2021 zuständige Bezirksstadträtin, hat am 27.01.22 ein Gespräch mit vier Vertreter/innen der Bürgerinitiative geführt.

Wesentliche Inhalte des Gespräches waren die Bedenken der Bürger/innen gegenüber einer öffentlichen Durchwegung durch das Gebiet vom Münsterberger Weg zur Franzburger Straße, die Sicherstellung der Nutzung der Tiefgaragenparkplätze der Bewohner/innen durch den Eigentümer und die Bedenken der Bürger/innen gegenüber der Beurteilung der Baukörperhöhe.

Punkt 1 und 2 wurden an die BUWOG weitergegeben und werden im Rahmen der Umsetzung des Projektes berücksichtigt. Die Prüfung der rechtlichen Beurteilung der Baukörperhöhen erfolgt. Die bisherige Beurteilung wurde bestätigt.

Bestehende Baukörper nehmen an der Beurteilung der maßgeblichen Umgebung teil.

Frage 18:

Welche notwendigen Flächen wurden, um die zusätzlich benötigten Infrastrukturmaßnahmen zu gewährleisten, gesichert?

Antwort zu 18:

Die notwendigen Flächen für Infrastruktureinrichtungen für den Ortsteil wurden auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose ermittelt. Dabei fließen unterschiedliche Faktoren ein wie Wanderungsauswirkungen, demografische Strukturen u.a., aber auch die Zielstellungen des FNPs Berlin und Wohnungsbaupotenzialflächen entsprechend WOFIS. Im FNP Berlin ist diese Fläche als Baufläche ausgewiesen. Demnach stehen auf den bestehenden und gesicherten Flächen der sozialen Infrastruktur ausreichend Kapazitäten zur Verfügung.

Im Ortsteil Kaulsdorf sind folgende Maßnahmen/Vorhaltungen zur Erweiterung der sozialen

Infrastruktur auf der Grundlage der Bevölkerungsprognose geplant:

#### Grundschule

- \* Erweiterung der Achard-GS Sporthallenbau bis 2022/23 und Erweiterung um 0,5 Züge bis 2025/26

- \* Ulmenschule - Sporthallenbau bis 2022/23, Schaffung von zusätzlichen Klassenräumen
- Angrenzende Regionen werden aktuell/künftig in die Versorgung des OTs Kaulsdorf einbezogen (Einschulungsbereich):
- \* Mahlsdorf, Eisenstraße, 4,0 Züge bis 2024/25 (während Bauphase Achardschule)
  - \* Hellersdorf-Ost - GS Am Schleipfuhl, Hermsdorfer Straße, 1,0 Zug bis 2023/24 (gehört zum Einschulungsbereich)
- Im Geltungsbereich des B-Plan 10-38 in der Chemnitzer Straße wird derzeit ein weiterer Vorhaltestandort geprüft.

#### Kita (Kitaentwicklungsplan 2020)

- \* Am Baltenring - 25 Plätze bis 2025
- \* Grottkauer Straße - 40 Plätze bis 2025
- \* Ulmenstraße - 100 Plätze bis 2025

Ein weiterer Vorhaltestandort befindet sich in der Adolf-Menzel-Straße.

#### Jugendfreizeit

- \* Vorhaltestandort Gerdaplatz

#### Spielplatz

- \* Vorhaltestandort Gielsdorfer Straße

Frage 19:

Welche zusätzlichen Infrastrukturmaßnahmen werden benötigt?

Frage 20:

Mit welchen Haushaltstiteln erfolgt deren Finanzierung?

Frage 21:

Wann ist mit einer Umsetzung zu rechnen?

Antwort zu 19-21:

Wenn seitens der Fachämter zusätzliche Infrastrukturbedarfe benannt würden, müssten diese aus deren Planung heraus in Angriff genommen und finanziert werden, aktuell liegen seitens der Fachämter keine zusätzlichen Bedarfe vor.

Frage 22:

Wird der Bau einer Tiefgarage mit einer dreistelligen Anzahl an Stellplätzen als problematisch angesehen? Wenn ja, wieso wurde kein Bebauungsplan aufgestellt?

Antwort zu 22:

Das Gelände ist bereits derzeit hoch versiegelt, so dass durch die Unterbauung keine zusätzliche Versiegelung erfolgen wird. Gleichzeitig wird damit ein erheblicher Anteil der zu erwartenden Parkplätze auf dem Grundstück selbst untergebracht, so dass die Belastung der angrenzenden Anliegerstraßen ausgeschlossen wird.

Frage 23:

Welche besonderen Auflagen gelten für Baumaßnahmen in Trinkwasserschutzonen?

Antwort zu 23:

In den Trinkwasserschutz-zonen werden entsprechend den Auflagen der Wasserschutz-gebietsverordnung die Arten der Nutzungen eingeschränkt. Die Wohnnutzungen sind grundsätzlich in der Schutzzone III B zulässig, wenn durch technische Vorkehrungen das Grundwasser und die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt werden. Abwassereinleitungen in den Untergrund sind verboten. Die Dichtheit von Abwasseranlagen muss gewährleistet werden. Stellplätze müssen wasserundurchlässig ausgebaut werden.

Frage 24:

Sind Beschwerden der direkten Anwohner bekannt, dass durch die Demontage von Regenrinnen Regenwassermassen auf die angrenzenden Nachbargrundstücke gelaufen sind?

Antwort zu 24:

Im Fachbereich Stadtplanung sind solche Beschwerden nicht bekannt.

Frage 25:

Wie stellt die Bauherrin sicher, dass es zu keiner unverhältnismäßigen Versiegelung der Flächen kommt und die Versickerung des Regenwassers weiterhin gewährleistet wird?

Antwort zu 25:

Grundsätzlich wird von einer Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück selbst ausgegangen. Der/die Bauherr/in muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens den Nachweis erbringen.

Frage 26:

Ist bekannt, dass mit der Ausweitung der privaten Parkraumbewirtschaftung auf die angrenzenden Gewerbeeinheiten B1/Alt Kaulsdorf, zusätzliche PKW entlang der angrenzenden Straßen des Krankenhauses parken?

Antwort zu 26:

Dazu kann der Senat keine Aussage treffen.

Frage 27:

Ist bekannt, dass Rettungswagen Schwierigkeiten haben, die Rettungsstelle anzufahren, weil PKW eingeparkt stehen und somit die Fahrbahnbreite nicht ausreichend ist, bzw. die Anfahrt zur Rettungsstelle verlangsamt wird?

Antwort zu 27:

Dazu kann der Senat keine Aussage treffen.

Frage 28:

Gab es seit November 2021 Bestrebungen des Bezirksamtes, einen Bebauungsplan zu erstellen, wenn ja, wie sahen diese Bestrebungen aus?

Antwort zu 28:

Die Einleitung eines Bebauungsplanes bedarf der Erforderlichkeit. Diese wurde geprüft, so wie alle Vorhaben geprüft wurden. Die erforderliche Begründung für

die Erstellung eines B-Plans lag Anfang 2022 nicht vor, weshalb die Einleitung nicht in Angriff genommen wurde.

Frage 29:

Wann wurde der Bauvorbescheid der Bauherrin überarbeitet?

Antwort zu 29:

Die BUWOG hat das Grundstück mit entsprechenden Genehmigungen der Vorbesitzer übernommen. Auf dieser Grundlage hat sie unter Berücksichtigung ihrer eigenen wirtschaftlichen und städtebaulich-architektonischen Betrachtungen diesen überarbeitet und einen Bauantrag eingereicht.

Frage 30:

Auf wessen Initiative und mit welcher Begründung ist dies geschehen?

Antwort zu 30:

Soweit im Fachbereich Stadtplanung bekannt, hat die BUWOG aufgrund eigener wirtschaftlicher Betrachtungen und im Ergebnis der Gespräche mit den Bewohner/innen in der unmittelbaren Nachbarschaft Änderungen durchgeführt.

Frage 31:

Welche Auswirkungen haben die Reduzierung der Geschossigkeit und eine Drehung der Reihung auf das Bauvorhaben und die Anwohnerschaft?

Antwort zu 31:

Die Reduzierung der Geschossigkeit führt zu einer Reduzierung der ursprünglich geplanten Wohnfläche - Abstandsflächen werden verändert -, zum anderen wird gleichzeitig die Bebauung durch die Reduzierung der Geschossigkeit und eine Drehung der Reihung städtebaulich so geplant, dass sich die Baukörper besser einpassen.

Frage 32:

Gibt es aktuelle Baupläne und können diese angefügt werden?

Antwort zu 32:

Es gibt aktuelle Baupläne. Diese können aus Datenschutzgründen nach Rücksprache mit der BUWOG nachgereicht werden.

Berlin, den 01.04.2022

In Vertretung

Gaebler

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen