

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)**

vom 05. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. April 2022)

zum Thema:

**Bauvorhaben der Degewo Beyrodtstr./Welterpfad/Kaiserallee in Tempelhof-Schöneberg**

und **Antwort** vom 21. April 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. April 2022)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Harald Laatsch (AfD)  
über

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

A n t w o r t  
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 11489  
vom 05. April 2022  
über Bauvorhaben der Degewo Beyrodtstr./Welterpfad/Kaiserallee in Tempelhof-  
Schöneberg

---

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 das landeseigene Wohnungsunternehmen degewo AG sowie den Bezirk Tempelhof-Schöneberg um eine Stellungnahme gebeten. Die Stellungnahmen wurden in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt. Sie werden nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Aus welchen Gründen lehnte der Bezirk das Bauvorhaben der Degewo im Rahmen einer Nachverdichtung eines bestehenden Quartiers in der Beyrodtstr./Welterpfad/Kaiserallee ab?

Antwort zu 1:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des am 19.2.1958 festgesetzten Bebauungsplanes XIII-12.

Dieser setzt für den gesamten Bereich Welterpfad, Kaiserstraße, Beyrodtstraße, Stegerwaldstr. Baukörper unter Angabe der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse fest. Für das vorliegende Grundstück ist eine Geschosshöhe von zwei festgesetzt. Bis auf ein Grundstück handelt es sich hierbei um eine Bestandfestsetzung. Nach Ziffer 1 der Planergänzungsbestimmungen ist das Gelände Wohngebiet.

Beantragt wurde die Errichtung eines 4 geschossigen Wohngebäudes mit 25 WE. Der geplante Baukörper befindet sich außerhalb der gem. B-Plan XIII-12 festgesetzten Baugrenzen, somit auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen.

Damit handelt es sich um eine Abweichung vom Bebauungsplan und für die Genehmigung des Bauvorhabens ist die Erteilung einer Befreiung gem. § 31 Abs.2 BauGB erforderlich.

Das Bauvorhaben entspricht in der beantragten Form nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans, weil es im Wesentlichen auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche entstehen soll. Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

(1.) Gründe des Wohls der Allgemeinheit, einschließlich des Bedarfs zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden, die Befreiung erfordern oder

(2.) die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder

(3.) die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Soll von Festsetzungen befreit werden, die für die Grundzüge der Planung maßgeblich sind, so darf die Abweichung nicht ins Gewicht fallen. Denn von Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung tragen, kann nur dann befreit werden, wenn die jeweilige Abweichung für das Plangefüge von untergeordneter Bedeutung ist.

Im vorliegenden Fall sind nach der Auffassung des Bezirkes die Grundzüge der Planung berührt, da der geplante Baukörper vollständig außerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegt und die Abweichung nicht von untergeordneter Bedeutung sein soll.

Aus der Sicht des Bezirkes wäre eine Befreiung von der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse um das Doppelte (von zulässig 2 auf geplant 4 VG) und die damit verbundene Überschreitung der zulässigen Nutzungsmaße durch eine Bebauung auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, im Weg der Abwägung der öffentlichen Belange untereinander, wie Schaffung von Wohnraum, städtebaulich nicht vertretbar.

Die Durchführung des B-Planes XIII-12 stellt aus bezirklicher Sicht auch keine unbeabsichtigte Härte dar, so dass die beantragten Befreiungen gem. § 31 Abs.2 BauGB aus den o.g. Gründen seitens des Bezirkes planungsrechtlich nicht erteilt wurden.

Frage 2:

Steht der bestehende Bebauungsplan dem geplanten Bauvorhaben entgegen?

Antwort zu 2:

Der Bebauungsplan XIII-12 setzt für die Fläche des Bauvorhabens ein 2-geschossiges Wohngebäude sowie nicht überbaubare Grundstücksfläche fest. Insofern widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Frage 3:

Wurde seitens der Degewo das mit dem Senat vereinbarte Abkommen für Nachverdichtungen das Beteiligungsverfahren der Anwohnerschaft eingehalten und wurden in diesem Rahmen mehrere Bebauungsentwürfe präsentiert? Wenn nein, bitte begründen.

Antwort zu 3:

Die Grundlage für das Beteiligungsverfahren von degewo am Standort Beyrodtstraße / Kaiserallee / Welterpfad bilden die Leitlinien für Partizipation im Wohnungsbau der landeseigenen Wohnungsunternehmen, mit deren Umsetzung die Kooperationsvereinbarung mit den städtischen Wohnungsunternehmen Berlins eingehalten wird. degewo hat die Anwohner\*innen bereits in den Planungsprozess einbezogen und Vorschläge/Hinweise/Wünsche aufgenommen. Auf dieser Grundlage wurde der vorliegende Entwurf erarbeitet. Aus Sicht von degewo war die Erstellung mehrerer Bebauungsentwürfe daher nicht mehr notwendig.

Frage 4:

Welche Gutachten wurden im Rahmen der Bauplanung erstellt und zu welchen Ergebnis kamen diese?

Antwort zu 4:

Planungsrechtlich sind keine Gutachten erforderlich.

Die Bauherrn haben die betroffenen Flächen per Gutachten auf Lebensstätten geschützter Vogelarten sowie das Vorkommen von Zauneidechsen, Fledermäusen bzw. Schmetterlingen untersucht. Das Untersuchungsgebiet hat ein geringes Lebensraumpotenzial für Fledermäuse.

Zauneidechsen und Tagfalter wurden im Bereich des Vorhabens nicht nachgewiesen.

Auf Grundlage der Kartiererergebnisse wurden Vorschläge für Ausgleichsmaßnahmen sowie Nisthilfen und Fledermausquartiere erarbeitet. Zudem wurden verschiedene Vogelarten nachgewiesen.

Frage 5:

Müssen erneut Gutachten erstellt werden? Wenn ja, welche?

Antwort zu 5:

Es sind ergänzende Begutachtungen im Hinblick auf den Artenschutz erforderlich.

Frage 6:

Trifft es zu, dass im Rahmen des Widerspruchsverfahrens nun der Senat über die Bebauung entscheiden muss?

Antwort zu 6:

Ja. Gemäß § 88 Satz 1 Nr. 2 Bauordnung Berlin (BauO Bln) entscheidet die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen über den Widerspruch, wenn das Vorhaben mehr als 1.500 m<sup>2</sup> Geschossfläche aufweist. Dies ist hier der Fall.

Frage 7:

Aus welchen Gründen befürwortet der Senat das geplante Bauvorhaben?

Antwort zu 7:

Angesichts des anhaltenden Bevölkerungswachstums und der bisherigen Mietenentwicklung in Berlin besteht eine der dringlichsten Aufgaben in der Schaffung neuer, bezahlbarer Wohnungen. Da die Zahl geeigneter Bauflächen immer weiter abnimmt, gleichzeitig aber wichtige Freiräume wie Parkanlagen, Kleingärten oder Sportflächen zu erhalten sind, richtet sich der Fokus dabei zunehmend auf die Verdichtung bestehender Siedlungen, die über gewachsene Bewohnerstrukturen und funktionierende Infrastrukturangebote verfügen. Mit dem geplanten Bauvorhaben an der Beyrodtstraße/Welterpfad/ Kaiserallee folgt degewo insofern gesamtstädtischen Zielen und leistet – entsprechend ihrem gesellschaftlichen Auftrag – einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Wohnungsangebots in Berlin.

Frage 8:

Wird der Senat das Bauvorhaben unter Anwendung des § 31 BauGB genehmigen?

Antwort zu 8:

Es ist beabsichtigt, das Vorhaben nach § 31 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zuzulassen.

Frage 9:

Wie begründet der Senat die Ausnahmeregelung nach § 31 BauGB bei diesem Bauvorhaben?

Antwort zu 9:

Auf Grund der am 20.12.2021 in Kraft getretenen Verordnung zur Bestimmung des Landes Berlin als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB ist die Voraussetzung zur Anwendung des § 31 Abs. 3 BauGB gegeben, so dass der Widerspruch auf dieser Grundlage zu beurteilen ist.

Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann im Einzelfall von den Festsetzungen eines Bebauungsplans befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Die Grundzüge der Planung und die städtebauliche Vertretbarkeit sind keine Prüfkriterien.

Unstreitig führt der geplante Neubau auf bisherigen Freiflächen zu Beeinträchtigungen für die auf dem Vorhabengrundstück bereits vorhandenen Wohngebäude. Bäume und Grünflächen müssen dem Neubau weichen. Damit einher geht eine verdichtete städtebauliche Situation, die naturgemäß zu Einschränkungen für die Besonnung führt.

Der Abstand zwischen Neubau und Bestandsgebäude ist aber deutlich größer als nach den Abstandsflächenvorschriften der BauO Bln erforderlich, deren Einhaltung in Bezug auf eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung ein zuverlässiger Indikator ist. Die Einschränkungen hinsichtlich der Besonnung sind zumutbar und beeinträchtigen nicht die gesunden Wohnverhältnisse.

Auch ein um ein oder zwei Geschosse reduziertes Gebäude, entsprechend den Wünschen der Anwohner und Anwohnerinnen, würde an der Zahl der zu fällenden Bäume nichts ändern.

Berlin, den 21.4.22

In Vertretung

Prof. Petra Kahlfeldt

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen