

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**des Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)**

vom 17. Oktober 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 20. Oktober 2025)

zum Thema:

**Umstrittenes 167-Meter-Hochhaus an der Warschauer Straße:  
Wie ist der aktuelle Planungsstand?**

und **Antwort** vom 3. November 2025 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 5. November 2025)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Herrn Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)

über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

#### A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/24181  
vom 17. Oktober 2025  
über Umstrittenes 167-Meter-Hochhaus an der Warschauer Straße: Wie ist der aktuelle Planungsstand?

---

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

Frage 1:

Wie ist der aktuelle Stand hinsichtlich der Bearbeitung und des Verfahrensstandes des Bauvorhabens Rudolfstraße 18/19 und des zugehörigen Bebauungsplanverfahrens, welches der Senat angekündigt hat und welche Planinhalte sind vorgesehen?

Antwort zu 1:

Das Bauvorhaben befindet sich in der Abstimmung zwischen dem Vorhabenträger und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen. Aktuell wird von dem Vorhabenträger ein Werkstattverfahren mit mehreren Architekturbüros zur Qualifizierung des Vorhabens in zwei Stufen durchgeführt, das Ende November 2025 mit einem prämierten Entwurf abgeschlossen werden soll.

Auf dieser Basis werden ein Teilungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans V-67 sowie zwei Neueinleitungsbeschlüsse für zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne (VB-Plan) jeweils für das Grundstück Rudolfstraße 18 und für das Grundstück 19 gefasst, da es sich um zwei Eigentümer mit jeweils eigenen Vorhaben handelt. Planinhalte des VB-Plans für das Grundstück Rudolfstraße 18 werden nach derzeitigem Stand Wohnen (ca. 90 %) sowie ergänzende

Nutzungen (Dienstleistung, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie) sein. Planinhalt des VB-Plans für das Grundstück Rudolfstraße 19 ist aktuell ein Beherbergungsbetrieb.

Frage 2:

Wie ist der Zeitplan hinsichtlich der nächsten Verfahrensschritte bis zur Festsetzung des Bebauungsplans?

Antwort zu 2:

Der Zeitplan wird derzeit noch überarbeitet und in den Kontext neuer Regelungen im BauGB gebracht.

Frage 3:

Warum und mit welcher baurechtlichen Begründung wird der Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Vorhaben- und Erschließungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt? Bleibt es bei dieser in DS 19/23539 genannten Verfahrensart?

Antwort zu 3:

Die zwei Bebauungspläne sollen gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogene Bebauungspläne (VB-Pläne) aufgestellt werden. Der Bebauungsplan für das Grundstück Rudolfstraße 18 wird zugleich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Diese Verfahrensart wurde gewählt, weil sie die Rechtsgrundlage bietet, möglichst zügig und vorhabenbezogen mit einem entsprechenden Durchführungsvertrag einschließlich Fristen für die Umsetzung die für Berlin dringend benötigten Wohnungen zu schaffen. Mit der Aufstellung von zwei VB-Plänen wird trotz zwei Eigentümern und zwei Vorhaben eine abgestimmte bauliche und zeitliche Realisierung gewährleistet. Die Anwendung des § 13 a BauGB für den VB-Plan für das Grundstück Rudolfstraße 19 befindet sich noch in der Prüfung.

Frage 4:

Wurde bereits die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vorbereitet und durchgeführt und wenn ja: wann? Welche Stellungnahmen von wem und mit welchen jeweiligen Inhalten wurden abgegeben (bitte jeweils einzeln auflisten und die Inhalte darlegen)? Welche Bedenken oder Einwände wurde von wem abgegeben?

Antwort zu 4:

Nein, die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde bislang noch nicht durchgeführt. Es liegen daher keine Stellungnahmen vor.

Frage 5:

Ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltprüfung vorgesehen? Wenn ja: ist diese bereits erfolgt und mit welchem Ergebnis? Wenn nein: warum nicht?

Antwort zu 5:

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für den VB-Plan für das Grundstück Rudolfstraße 18 nicht erforderlich. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, für den gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden sollen. Weiterhin wird durch den VB-Plan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

oder nach Landesrecht unterliegen. Die wesentlichen Umweltbelange werden im Verfahren innerhalb eines Umweltbeitrags berücksichtigt.

Frage 6:

Hat für den Standort bereits eine standortbezogene oder eine allgemeine Vorprüfung stattgefunden?

Antwort zu 6:

Eine standortbezogene oder allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung ist für den VB-Plan für das Grundstück Rudolfstraße 18 nicht erforderlich. (Siehe Frage 5)

Frage 7:

Welche städtebaulichen Inhalte plant der Senat aktuell für den Bebauungsplans V-67, insbesondere mit Blick auf Gebäudehöhe, GFZ und GRZ sowie die mögliche Bruttogeschoßfläche?

Antwort zu 7:

Es handelt sich hier um ein laufendes Werkstattverfahren. Der Sockel soll sich mit 22,5 m an der Berliner Traufhöhe orientieren. Die GRZ und die GFZ für das Bauvorhaben stehen noch nicht abschließend fest.

Frage zu 8:

Wie ist der aktuelle Stand der Planungen für die in DS 19/23539 genannte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und soll diese weiterhin im Herbst 2025 stattfinden?

Antwort zu 8:

Nach den aktuellen Planungen soll die frühzeitige Bürgerbeteiligung parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im 2. Quartal des nächsten Jahres erfolgen – siehe Antwort auf die Frage 2. Vom Vorhabenträger wurde am 28.10.2025 eine informelle Informationsveranstaltung durchgeführt.

Frage 9:

Ist das in DS 19/23539 erwähnte Werkstattverfahren weiterhin geplant, wie ist der Zeitplan, wer soll dabei eingebunden werden und was sind die Ziele?

Antwort 9:

Das Werkstattverfahren wurde bereits gestartet. Vier renommierte Architekturbüros aus dem In- und Ausland nehmen an diesem Verfahren teil. Das zweistufige Verfahren wird Ende November 2025 abgeschlossen. Ziel des Verfahrens ist es, die städtebauliche Grundlage nebst hochbaulicher Vertiefung für die weitere Erarbeitung der vorhabenbezogenen Bebauungspläne zu schaffen.

Frage 10:

Sind die in DS 19/23539 angekündigten Abstimmungen zwischen Senat und Vorhabenträger mittlerweile abgeschlossen? Wenn ja, was sind die Ergebnisse hinsichtlich der städtebaulichen Inhalte (u.a. Gebäudehöhe, GFZ, GRZ)?

Antwort zu 10:

Siehe Antworten zu den Fragen 1, 7 und 9.

Berlin, den 03.11.2025

In Vertretung

Alexander Slotty

.....  
Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen