

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Stefanie Bung (CDU)

vom 16. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 18. März 2026)

zum Thema:

**Baugenehmigung für Flurstück 101 neben der Wiesbadener Straße 51 in
Charlottenburg-Wilmersdorf – Widersprüche zwischen Genehmigung,
Denkmalschutz und Bebauungsplanverfahren IX-121-1 B**

und **Antwort** vom 2. April 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 7. April 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Stefanie Bung (CDU)
über

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

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/25559

vom 16. März 2026

über Baugenehmigung für Flurstück 101 neben der Wiesbadener Straße 51 in Charlottenburg-Wilmersdorf – Widersprüche zwischen Genehmigung, Denkmalschutz und Bebauungsplanverfahren IX-121-1 B

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 Frage zukommen zu lassen und hat daher den Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Sie wird nachfolgend wiedergegeben bzw. ist in die Beantwortung eingeflossen.

Frage 1:

Warum blieb das Flurstück 101 neben der Wiesbadener Straße 51 über Jahrzehnte unbebaut, obwohl für das Gebiet der Bebauungsplan IX-121 gilt?

Antwort zu 1:

Der Senat und das Bezirksamt haben hierzu keine Kenntnis. Es handelt sich um ein Privatgrundstück.

Frage 2:

Welche früheren Bauvoranfragen, Bauanträge oder planungsrechtlichen Prüfungen gab es für dieses Grundstück, und mit welchem Ergebnis?

Frage 3:

Aus welchen konkreten Gründen dauerte das Verfahren zur Baugenehmigung Nr. 2021/1641 vom Antrag im Mai 2021 bis zur Genehmigung im Juni 2025 mehr als vier Jahre?

Frage 4:

Welche Rolle spielten dabei

- a) unvollständige Unterlagen,
- b) Planänderungen,
- c) Denkmalschutz,
- d) das Bebauungsplanverfahren IX-121-1 B und die Veränderungssperre?

Frage 5:

Welche denkmalrechtlichen Prüfungen wurden wegen der Lage des Grundstücks zwischen der denkmalgeschützten Wiesbadener Straße 51 und der denkmalgeschützten Wohnanlage „Schlange“ sowie zu dem dazugehörigen Gartendenkmal vorgenommen?

Frage 6:

Wurde eine denkmalrechtliche Genehmigung oder Erlaubnis erteilt, und wenn ja, mit welcher Begründung?

Frage 7:

Aus welchen Gründen wurde das Bebauungsplanverfahren IX-121-1 B eingeleitet?

Frage 8:

Sollte durch IX-121-1 B die Bebauung des Flurstücks 101 verhindert, eingeschränkt oder neu geordnet werden?

Frage 9:

Wie erklärt der Senat den Widerspruch, dass einerseits ein neues Bebauungsplanverfahren zur Steuerung des Flurstücks 101 eingeleitet und eine Veränderungssperre erlassen wurde, andererseits später aber doch eine Baugenehmigung auf Grundlage des alten Bebauungsplans erteilt wurde?

Frage 10:

Wurde geprüft, ob Festsetzungen des Bebauungsplans IX-121 im Bereich des Flurstücks 101 inzwischen funktionslos oder aufgrund veränderter städtebaulicher Verhältnisse überholt sind?

Frage 11:

Welche Prüfungen erfolgten zum Gebot der Rücksichtnahme, insbesondere zu Verschattung, Freiraumverlust, Einengung und den Auswirkungen auf benachbarte Wohnungen?

Frage 12:

Welche Gutachten oder fachlichen Stellungnahmen liegen zu Denkmalschutz, Stadtklima, Freiraumfunktion und Schutz der benachbarten historischen Bausubstanz vor?

Frage 13:

Warum wurde die Veränderungssperre zu IX-121-1 B wieder aufgehoben, ohne dass der Plan festgesetzt wurde?

Antwort zu 2 – 13:

Der Bezirk teilt dazu mit:

„Für das Flurstück wurde eine Bauvoranfrage für ein Tiny House in 2020 gestellt und negativ beantwortet. In 2021 wurde ein Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses beantragt. Der

Antrag wurde zunächst aufgrund des im Jahr 2021 aufgestellten Bebauungsplans IX-121-1B zurückgestellt. Wesentliches Planungsziel des Bebauungsplans IX-121-1B ist die Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen im Planungsgebiet mit Zugang von der Wiesbadener Straße und der Rudolf-Mosse-Straße. Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen. Auf dieser Basis wurde der Antrag zunächst versagt. Als absehbar war, dass die Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens nicht innerhalb der engen Fristsetzung der Geltungsdauer der Veränderungssperre rechtssicher umgesetzt werden können, wurde die Veränderungssperre schlussendlich aufgehoben. Nach dem Entfall der Veränderungssperre wurde der Antrag auf Basis des geltenden Rechts beurteilt. Nach einer Änderung der Bauvorlagen musste die Baugenehmigung im Jahr 2025 erteilt werden, da mit dem Vorhaben keine planungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen Abweichungen verbunden sind. Eine Funktionslosigkeit des Planungsrechts oder ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme sind nicht erkennbar. Auch denkmalrechtlich wurde das Vorhaben geprüft. Eine wesentliche Beeinträchtigung der umgebenden Denkmale konnte nicht festgestellt werden. Gegen die erteilte Baugenehmigung wurden Nachbarwiderspruch und Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung des Widerspruchs beim Verwaltungsgericht erhoben. Das einstweilige Rechtsschutzverfahren ist gegenwärtig noch nicht abgeschlossen. Das Bezirksamt geht von einer baldigen Terminierung aus. In diesem Zusammenhang wird die Baugenehmigung durch das Gericht cursorisch überprüft werden.“

Im Übrigen teilt der Senat zu Frage 5 mit, dass der Umgebungsschutz gemäß § 10 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) geprüft wurde.

Desweiteren teilt der Senat zu Frage 6 mit, dass keine gesonderte denkmalrechtliche Genehmigung erteilt wurde, da kein denkmalrechtlicher Antrag gestellt wurde. Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens durch die bezirkliche Bauaufsicht wurde durch die Untere Denkmalschutzbehörde eine positive Stellungnahme abgegeben, da durch das Bauvorhaben die Eigenart und das Erscheinungsbild der Denkmale gemäß § 10 DSchG Bln nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Frage 14:

Teilt der Senat die Auffassung, dass zwischen den Zielen des Bebauungsplanverfahrens IX-121-1 B und der späteren Genehmigung ein offenkundiges Spannungsverhältnis besteht?

Wenn nein, warum nicht?

Antwort zu 14:

Das Planungsziel des Bebauungsplans IX-121-1 B, Sicherung einer zusammenhängenden Grünfläche, kann auch ohne das Flurstück 101 verwirklicht werden.

Frage 15:

Sieht der Senat Anlass, die Genehmigung und die ihr zugrunde liegende Abwägung erneut rechtlich und fachlich zu überprüfen?

Antwort zu 15:

Derzeit besteht kein Handlungserfordernis.

Berlin, den 02.04.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen