

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten Julian Schwarze (GRÜNE)

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

zum Thema:

Bauvorhaben in der Rudolfstraße (B-Pläne V-67a und V-67b)

und **Antwort** vom 27. März 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 30. März 2026)

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. 19/25590
vom 18. März 2026
über Bauvorhaben in der Rudolfstraße (B-Pläne V-67a und V-67b)

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

Frage 1:

Wie soll der entsprechend des Berliner Modells der Baulandentwicklung entstehende Bedarf an öffentlichen Grünflächen (61 qm/Einwohner*in) durch das Bauvorhaben abgedeckt werden?

Antwort zu 1:

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen entspricht gem. Berliner Modell der Baulandentwicklung 6 m² je Einwohner/Einwohnerin. Der voraussichtlich erforderliche Ausgleich von ca. 10.560 m² öffentlichen Grünflächen wird zweckgebunden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan V-67a VE geregelt. Derzeit wird hierzu ein Katalog potentieller Qualifizierungsmaßnahmen im 500-m-Radius erarbeitet und mit dem Bezirk abgestimmt.

Frage 2:

Wie wird sichergestellt, dass in der Nähe befindliche Grünanlagen wie der Rudolfplatz, Boxhagener Platz oder Treptower Park vor Übernutzung geschützt werden?

Antwort zu 2:

Der Boxhagener Platz und der Treptower Park befinden sich außerhalb des 500-m-Radius des Vorhabens. Es handelt sich jeweils um öffentlich gewidmete Grünflächen, welche keiner

Zugangsbeschränkung unterliegen. Im Rahmen der potentiellen Qualifizierungsmaßnahmen (siehe Antwort zu Frage 1) soll ein ausreichender Ausgleich geschaffen werden.

Frage 3:

Welche Möglichkeiten bestehen, den Bedarf an öffentlichen Grünflächen auf dem Baugrundstück selbst oder auf angrenzenden Grundstücken nachzuweisen?

Antwort zu 3:

Der Bedarf an öffentlichen Grünflächen lässt sich auf dem Baugrundstück nicht unterbringen. Potentielle Qualifizierungsmaßnahmen werden derzeit erarbeitet (siehe Antwort zu Frage 1).

Frage 4:

Wie soll der zusätzliche Bedarf an öffentlichen Spielplätzen durch die Bauprojekte nachgewiesen werden?

Antwort zu 4:

Der Ausgleich von ca. 1.770 m² öffentlichen Spielplätzen wird zweckgebunden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan V-67a VE geregelt und mit dem Bezirk abgestimmt.

Frage 5:

Wie soll der zusätzliche Bedarf an privaten Spielplatzflächen nachgewiesen werden?

Antwort zu 5:

Der Bedarf an privaten Spielplatzflächen gem. § 8 Abs. 2 Bauordnung für Berlin (BauO Bln) wird überwiegend auf dem Baugrundstück realisiert. Zusätzlicher Bedarf kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gem. § 8 Abs. 3 BauO Bln auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages durch Zahlung eines Geldbetrags an das Land Berlin ausgeglichen werden.

Frage 6:

Wie soll der zusätzlich entstehende Bedarf an Sportflächen gedeckt werden?

Antwort zu 6:

Sportflächen sind gem. des Berliner Modells der Baulandentwicklung kein Folgebedarf des Vorhabens.

Frage 7:

Welche Pläne bestehen grundsätzlich hinsichtlich der Planung von qualifizierten Freiflächen auf dem Grundstück oder in der Nähe?

Antwort zu 7:

Die Planung der qualifizierten Freiflächen auf dem Grundstück erfolgt durch ein fachkundiges Landschaftsplanungsbüro. Das Freiflächenkonzept wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und bildet die Grundlage für die Ausgestaltung der Außenflächen.

Frage 8:

Wie soll der durch die Bauprojekte entstehende Bedarf an sozialer Infrastruktur in Form von Kita- und Grundschulplätzen sichergestellt werden?

Antwort zu 8:

Die Sicherstellung des Bedarfs an Kita- und Grundschulplätzen wird im Durchführungsvertrag gem. des Berliner Modells der Baulandentwicklung vertraglich geregelt und durch Vertragserfüllungsbürgschaften abgesichert. Der Bedarf an Kitaplätzen wird grundstücksseitig nachgewiesen.

Frage 9:

Wie wird sichergestellt, dass der vorgesehene Anteil an bezahlbaren Wohnraum auch in Falle eines Verkaufs des Grundstückes umgesetzt und gesichert wird?

Antwort zu 9:

Die Pflicht zur Errichtung des vorgesehenen Anteils an bezahlbaren Wohnraum wird im Durchführungsvertrag verbindlich durch Nachweis und Vertragsbürgschaften geregelt. Im Falle eines Verkaufs muss der Erwerber in gesonderter Erklärung sämtliche Pflichten des Vertrags übernehmen und die vereinbarten Bürgschaften vorlegen. Gemäß § 12 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) bedarf der Wechsel des Vorhabensträgers bei dem hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Zustimmung des Landes Berlins.

Frage 10:

Welche formellen Schritte sind bisher durchgeführt worden, welche weiteren Schritte sind geplant und für wann ist die Planreife bzw. der Beschluss der Bebauungspläne vorgesehen (bitte um Auflistung eines konkreten Zeitplans)?

Antwort zu 10:

Die Neueinleitung des Bebauungsplans V-67a VE erfolgte im Dezember 2025. Derzeit finden bis einschließlich 14. April 2026 die frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) statt. Eine Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens während der Planaufstellung kann voraussichtlich ab Juni 2026 erfolgen. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ist für Dezember 2026 vorgesehen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für Mai 2027. Die Festsetzung des Bebauungsplans ist für Ende 2027 geplant.

Frage 11:

Soll der sogenannte Baturbo (§246e BauGB) für die Bauvorhaben angewandt werden bzw. wann ist mit einem Ergebnis der Prüfung zu rechnen?

Antwort zu 11:

Auch wenn das Baurecht für das Vorhaben grundsätzlich durch die Aufstellung des Bebauungsplans V-67a geschaffen werden soll, wird alternativ die Anwendung des sogenannten Bauturbos parallel zum B-Planverfahren V-67a VE geprüft. Erste Prüfergebnisse werden Ende des 2. Quartals 2026 erwartet.

Berlin, den 27.03.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen