

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Lilia Usik (CDU)

vom 22. Juli 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 22. Juli 2026)

zum Thema:

**Bebauungsplan 11-161VE Tannhäuserstraße/Rienzistraße, 10318 Berlin:
Aktueller Stand und weitere Schritte**

und **Antwort** vom 3. August 2026 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 4. August 2026)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Lilia Usik (CDU)
über

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

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/26719
vom 22. Juli 2026

über Bebauungsplan 11-161VE Tannhäuserstraße/Rienzistraße, 10318 Berlin: Aktueller Stand
und weitere Schritte

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 den Bezirk Lichtenberg um eine Stellungnahme gebeten, die von dort in eigener Verantwortung erstellt und dem Senat übermittelt wurde. Diese wird nachfolgend wiedergegeben.

Frage 1:

Welche Grundstücke umfasst der gegenwärtige Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-161VE (bitte unter Angabe der jeweiligen Anschriften und Flurstücke auflisten)?

Antwort zu 1:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

“Der gegenwärtige Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-161 VE umfasst die Grundstücke:
1. Rienzistraße 4, 5, 6, 7 und Tannhäuserstraße 12; Gemarkung Lichtenberg, Flur 310, Flurstücksnr. 221 und
2. Rienzistraße 3; Gemarkung Lichtenberg, Flur 310, Flurstücksnr. 49.“

Frage 2:

Wer ist gegenwärtig Eigentümer der vom Bebauungsplanverfahren 11-161VE erfassten Grundstücke und wer tritt aktuell als Vorhabenträger auf?

Antwort zu 2:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

“Der gegenwärtige Eigentümer der vom Bebauungsplan-Verfahren 11-161 VE erfassten Grundstücke und Vorhabenträger ist die BUWOG Bauen und Wohnen Deutschland 3 GmbH.“

Frage 3:

Wie ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens 11-161VE für die Grundstücke im Bereich Tannhäuserstraße/Rienzstraße, 10318 Berlin?

- a) Welche Verfahrensschritte wurden abgeschlossen?
- b) Welche Verfahrensschritte stehen noch aus?

Antwort zu 3:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

a) „Mit dem BA-Beschluss vom 14. Januar 2025 (ABl. Nr. 11 / 7. März 2025, S. 729) wurden die Ergebnisse der Auswertungen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 und § 4 Absatz 1 BauGB, die Erweiterung des Geltungsbereichs für die Grundstücke Tannhäuserstraße 12 / Rienzstraße 4-7 und Rienzstraße 3 und die Umstellung auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.“

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

b) „Der nächste Verfahrensschritt wäre die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 und § 4 Absatz 2 BauGB. Im Anschluß folgen nach dem Bezirksamtsbeschluss zu den Abwägungsergebnissen der Beteiligungen und der Rechtsprüfung der Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplans als Rechtsverordnung (§ 10 Absatz 1 BauGB).“

Frage 4:

Um welches zusätzliche Grundstück wurde der Geltungsbereich Anfang 2025 erweitert?

- a) Aus welchen planerischen und rechtlichen Gründen wurde diese Erweiterung beschlossen?
- b) Welche Auswirkungen hat die Erweiterung auf das weitere Verfahren und den Zeitplan?

Antwort zu 4:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

a) „Um das Gesamtbauvorhaben planungsrechtlich einheitlich umzusetzen, wurde das Grundstück Rienzstraße 3 sowie die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-161 VE miteinbezogen.“

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

b) „Die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 11-161 VE um das Grundstück Rienzstraße 3 und die südlich angrenzende Straßenverkehrsfläche erforderte weder inhaltliche noch verfahrensrechtliche Änderungen, da das vereinfachte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet wird und eine erneute frühzeitige Öffentlichkeits- oder Behördenbeteiligung nicht notwendig ist.“

Frage 5:

Welche konkrete Bebauung ist nach dem aktuellen Planungsstand vorgesehen?

- a) Wie viele Wohneinheiten sollen insgesamt entstehen?
- b) Wie viele davon sollen als frei finanzierte Mietwohnungen, mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen beziehungsweise Eigentumswohnungen errichtet werden?
- c) Sind die vorgesehenen Eigentumswohnungen für eine private Nutzung beziehungsweise zur Veräußerung an private Erwerber bestimmt?
- d) Welche weiteren Nutzungen, insbesondere Gewerbeeinheiten, soziale Einrichtungen oder Einrichtungen der öffentlichen Daseinsvorsorge, sind vorgesehen?
- e) Wie viele Gebäude mit jeweils wie vielen Vollgeschossen sollen errichtet werden?

Antwort zu 5:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

- a) „Nach aktuellem Planungsstand sollen ca. 250 Wohneinheiten entstehen.“

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

b-d) „Konkrete Grundrissaufteilungen mit Angaben zu den Anteilen geförderter oder privat finanzierter Wohneinheiten sowie weiterer Nutzungen liegen zum jetzigen Planungsstand noch nicht vor. Die Entwicklung des Planungsgebiets wird nach den Leitlinien des „Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung“ durchgeführt. Neben der Kostenbeteiligung für soziale und technische Infrastruktur ist zusätzlich ein 30%iger Anteil der neu zu errichtenden Geschossfläche für Wohnnutzung als mietpreis- und belegungsgebundener Wohnraum zu sichern.“

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

e) „Die geplante Wohnbebauung ist städtebaulich unter Einhaltung der Abstandsflächen als eine geschlossene, straßenbegleitende Blockrandbebauung mit einem prägnant zulaufenden, an der Ecke gerundeten Gebäude am Ende der Tannhäuserstraße sowie einer Grenzbebauung an der Rienzstraße konzipiert. Es sind unterschiedliche Gebäudeabschnitte mit 4 bis 5 Vollgeschossen zuzüglich maximal zwei rückversetzter Staffelgeschosse geplant (ca. 25.000 m² Geschossfläche).“

Frage 6:

Welche Auswirkungen hat die geplante Bebauung nach Einschätzung des Senats und des Bezirksamtes auf die umliegenden Straßen und die vorhandene soziale und verkehrliche Infrastruktur?

- a) Mit welchem zusätzlichen Verkehrsaufkommen wird gerechnet?
- b) Welche Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung und zur Vermeidung zusätzlicher Belastungen der Nachbarschaft sind vorgesehen?
- c) Welche Maßnahmen zur Sicherung einer bedarfsgerechten sozialen Infrastruktur sind geplant?

Antwort zu 6:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

a-b) „Der Vorhabenträger wurde vom Fachbereich Stadtplanung beauftragt, zu diesen Fragestellungen eine Verkehrsuntersuchung durchzuführen, deren Ergebnisse bislang nicht vorliegen (siehe auch Antwort zu Frage 8).“

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

c) „Die Vorgaben des Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung hinsichtlich der Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur sind zu erfüllen. Beim aktuellen Planungsstand wären nach diesen Vorgaben Bedarfe von 27 Grundschulplätzen und 24 Kitaplätzen nachzuweisen.“

Frage 7:

Wann und in welcher Form wurde die Öffentlichkeit bislang über den Bebauungsplan 11-161VE, den aktuellen Planungsstand und mögliche Änderungen des Bauvorhabens informiert?

a) Welche weiteren Möglichkeiten erhält die Nachbarschaft, sich am Verfahren zu beteiligen?

b) Wann sollen der aktuelle Planungsstand, die maßgeblichen Unterlagen und der weitere Zeitplan öffentlich zugänglich gemacht werden?

Antwort zu 7:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

a-b) „Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB lag vom 10. August 2020 bis einschließlich 12. September 2020 der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 11-161-VE mit dem Geltungsbereich und der Begründung öffentlich aus.

Der Vorhabenträger hat das Bebauungsplan-Verfahren seit September 2025 nicht weiter fortgesetzt. Das Bezirksamt Lichtenberg kann hierzu keine Aussagen machen.“

Frage 8:

Welche konkreten Maßnahmen werden der Senat und das Bezirksamt ergreifen, um das weitere Verfahren transparent zu gestalten und die Nachbarschaft regelmäßig über wesentliche Änderungen, Verzögerungen und die nächsten Verfahrensschritte zu informieren?

Antwort zu 8:

Der Bezirk teilt hierzu Folgendes mit:

„Der Vorhabenträger hat das Bebauungsplan-Verfahren seit September 2025 nicht weiter fortgesetzt. Das Bezirksamt Lichtenberg kann hierzu keine Aussagen machen.“

Berlin, den 03.08.2026

In Vertretung

Slotty

.....

Senatsverwaltung für

Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen