

Abteilung Stadtentwicklung und Bauen  
Stadtplanung

03.06.2022  
Telefon: 90277-2429

## Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 14.06.2022

### 1 Gegenstand der Vorlage

Titel: Die Bezirksverordnetenversammlung empfiehlt dem Bezirksamt, sich gegenüber der Degewo und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eindringlich dafür einzusetzen, dass der Bau der Wohnprojektes der Degewo an der Beyrodtstraße, Welterpfad, Kaiserallee dreistöckig umgesetzt wird.

Beschluss der BVV vom 6.4.2022

Drucksache Nr. 0148 /XXI

### 2 Berichtsteratterin

Bezirksstadträtin Angelika Schöttler

### 3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt, die beiliegende Mitteilung zur Kenntnisnahme an die BVV Tempelhof-Schöneberg weiterzuleiten.

### 4 Begründung

Ist der Anlage zu entnehmen.

### 5 Rechtsgrundlage

§ 36 BezVG

### 6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

## 7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Keine

## 8 Mitzeichnung

Keine

Angelika Schöttler  
Bezirksstadträtin

### **Anlagen**

Mitteilung zur Kenntnisnahme

Drucksache Nr. **0148/XXI**

### **Mitteilung zur Kenntnisnahme**

Die BVV fasste auf ihrer Sitzung am 6.4.2022 folgenden Beschluss:

Die Bezirksverordnetenversammlung empfiehlt dem Bezirksamt, sich gegenüber der Degewo und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen eindringlich dafür einzusetzen, dass der Bau der Wohnprojektes der Degewo an der Beyrodtstraße, Welterpfad, Kaiserallee dreistöckig umgesetzt wird.

Das Bezirksamt teilt hierzu mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

Das Bezirksamt hat mit Datum vom 27.4.2022 ein Schreiben an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen mit dem Inhalt übersendet, dass das geplante Gebäude an der Beyrodtstraße auf Grund des, bei der Einwohnerversammlung am 24.3.2022 erzielten Konsens, dreigeschossig ausgeführt werden soll. Es wurde auch auf den vorliegenden Widerspruch hingewiesen.

Eine Antwort auf unser Schreiben liegt zwar noch nicht vor, allerdings liegt die Antwort zur schriftlichen Anfrage des Abgeordnetenhauses (Drucksache 19/ 11489) des Abgeordneten Harald Laatsch (AfD) mit einer ähnlichen Fragestellung vor.

Hier wurde die Frage zum Umgang mit dem Widerspruch wir folgt beantwortet:

"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 Mietentwicklung 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."

Eine Widerspruchsentscheidung liegt dem Bezirksamt jedoch bislang (Stand 12.06.2022) nicht vor.

Wir bitten damit, die Drucksache als erledigt anzusehen.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 14.06.2022

Jörn Oltmann  
Bezirksbürgermeister

Angelika Schöttler  
Bezirksstadträtin