

## 8. Beschluss aus der 159. Bezirksamt-Sitzung vom 29.07.2025

### Gegenstand des Antrages:

Festsetzung der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Stresow“

### Beschluss:

Das Bezirksamt beschließt gemäß § 6 Abs. 3 AGBauGB unter Vorlage der Begründung vom Juni 2025:

### **Verordnung**

**zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB innerhalb des Gebietes „Stresow“**

**vom ..... 2025**

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. IS.3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10. Juli 2025 (GVBl. S. 285 f.), wird verordnet:

#### § 1 Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte (im Maßstab 1:5000) mit einer geschlossenen Linie eingegrenzte Gebiet. Die in der Beschreibung genannten Flurstücksangaben des Liegenschaftskatasters beziehen sich auf den Aktualitätsstand vom 01.01.2025. Die benannten Fluren gehören alle der Gemarkung Spandau an.

Im Folgenden wird der Verlauf der Gebietsgrenze im Uhrzeigersinn beschrieben, beginnend ab dem westlichsten Punkt des Gebiets. Dieser ist Teil der Grenze, die das Flurstück 26/1 der Flur 16 (Plantage 9) nach Nordwesten zur Havel abgrenzt. Zwischen der Dischingerbrücke und der Charlottenbrücke wird das Gebiet im Nordwesten von der Havel begrenzt. Ausgehend vom Flurstück 26/1 der Flur 16 folgt die Gebietsgrenze dem Uferverlauf entlang der Flurstücke 50/26, 86, 53/26, 54/26, 99, 465/26, 57/26, 103, 80, 75, 105, 58, 43, 56 und 281/16 der Flur 16. An der Charlottenbrücke verläuft die Gebietsgrenze ein vergleichsweise kurzes Stück in Richtung Süden entlang der Stresowstraße bzw. entlang der Grenze zu den Flurstücken 281/16, 63/16 und 62/16 der Flur 16. Von hier verspringt die Grenze auf die andere Straßenseite und verläuft dann in Richtung Nordwesten (Obermeierweg) entlang der Grenze des Flurstücks 89 der Flur 16

und entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 49 der Flur 16. Ab hier verläuft die Grenze nach Norden über den Obermeierweg und um das Flurstück 28/1 der Flur 16 (Obermeierweg 16 bzw. 16A) herum bis zur Schürstraße/Ecke Obermeierweg. Anschließend verläuft die Grenze des festzusetzenden Gebiets in südlicher Richtung entlang der Schürstraße und der Flurstücke 49, 15/25, 15/4, 15/5 der Flur 16, die sich allesamt auf der westlichen Straßenseite der Schürstraße befinden. Von hier verspringt die Grenze auf die andere Straßenseite und im weiteren Verlauf in südlicher Richtung sind auch die östlich der Schürstraße gelegenen Flurstücke 126 der Flur 26 und 14/3, 15/26 und 388/15 der Flur 16 Teil des Gebiets und grenzen es nach Osten bis zur Freiheit ab. Von hier verläuft die Grenze entlang der Freiheit nach Westen über die Flurstücke 388/15 und 15/26 der Flur 16, über die Schürstraße und über das Flurstück 450/15 der Flur 16 bis hin zur Stresowstraße. An der Stresowstraße verläuft die Gebietsgrenze in südöstlicher Richtung entlang der auf der westlichen Straßenseite liegenden Flurstücke 22/35 und 22/28 der Flur 16 und 90 der Flur 27 bis zur Grenadierstraße. Ab hier verläuft die Grenze entlang der Grenadierstraße nach Südwesten entlang der Flurstücke 90 und 2/4 der Flur 27. Vor dem Erreichen der Grunewaldstraße verspringt die Gebietsgrenze auf die südliche Straßenseite der Grenadierstraße und verläuft nach Osten entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 76 der Flur 27. Ab hier verläuft die Gebietsgrenze nach Süden entlang der Flurstücke 76 und 101 der Flur 27 und trifft im weiteren südlichen Verlauf auf das Flurstück 400 der Flur 17 der Heidereuterstraße. Dabei wird das Flurstück 103 der Flur 27 durchschnitten. Die Gebietsgrenze verläuft ab hier nach Osten entlang der südlichen Heidereuterstraße über die Flurstücke 400, 1029/81 und 643/79 der Flur 17 über den Baumgartensteg, über die Flurstücke 646/79, 77/1, 77/2, 75/2, 75/5, 73/6, 73/1, 591/73 und 674/73 der Flur 17, über die Pichelswerderstraße, über die Flurstücke 73/2, 73/4, 924/73, 634 und 71/3 der Flur 17 und um das Flurstück 215/2 der Flur 17 herum zur Ruhlebener Straße. Entlang der Ruhlebener Straße verläuft die Grenze nach Nordwesten über die Flurstücke 71/3, 636, 635, 664/73 und 73/3 der Flur 17, über die Pichelswerderstraße und verspringt dann schräg rüber auf die südliche Straßenseite der Ruhlebener Straße. Ab hier verläuft die Grenze nach Südwesten entlang der Schulenburgstraße über die Flurstücke 366 und 368 der Flur 17 bis zum Tiefwerderweg. Ab hier verläuft die Grenze nach Norden entlang des Tiefwerderwegs auf der östlichen Straßenseite über die Flurstücke 368, 54/4, 54/8, 54/9, 54/7, 54/6, 54/5, 55/5 und 370 der Flur 17 bis zur Ruhlebener Straße. Entlang der nördlichen Ruhlebener Straße verläuft die Grenze zur Heidereuterstraße hin und im weiteren Verlauf entlang der Flurstücke 54, 103, 82 und 57 der Flur 27, über die Grunewaldstraße, entlang der Flurstücke 27/2 der Flur 27, 493/26, 26/3, 92/26, 26/2 und 26/1 der Flur 16 zurück zum Ausgangspunkt.

Die Innenkante der geschlossenen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

## § 2 Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die

Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Sie ist ferner zu erteilen, wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustandes einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient, sowie wenn die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen und anlagetechnischen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) dient.

### § 3 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch das Bezirksamt Spandau von Berlin erteilt.

### § 4 Verletzung von Vorschriften

- (1) Es wird darauf hingewiesen, dass unbeachtlich werden
1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs und
  3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Spandau von Berlin unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in Satz 1 Nummer 1 bis 3 und Satz 2 genannten Verletzungen oder Fehler gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und die in Satz 1 Nummer 4 genannte Verletzung gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

- (2) Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 des Baugesetzbuchs ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 3 des Baugesetzbuchs mit einer Geldbuße belegt werden.

### § 6 Ausnahmen

§ 2 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 des Baugesetzbuchs bezeichneten Zwecken dienen und nicht auf die in § 26 Nr. 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Spandau von Berlin unterrichtet die

Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

#### § 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den

Bezirksamt Spandau von Berlin

Bezirksbürgermeister

Bezirksstadtrat für Bauen, Planen,  
Umwelt- und Naturschutz