

TEMPELHOF-SCHÖNEBERG

**Einleitung des Verfahrens für eine
Gebietserweiterung der Erhaltungsverordnung
nach § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB
in Verbindung mit § 30 AGBauGB
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg**

Bekanntmachung vom 29. Februar 2016

Stapl 17

Telefon: 90277-6455 oder 90277-0, intern 9277-6455

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 2. Februar 2016 die Einleitung des Verfahrens für eine Gebietserweiterung der Erhaltungsverordnung § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 30 AGBauGB für die Grundstücke zwischen Grunewald-/Haupt-/Vorberg- und Akazienstraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg beschlossen (siehe Karte auf Seite 531).

Begründung**Anlass:**

Mit dem Inkrafttreten der sozialen Erhaltungsverordnungen für die Gebiete Barbarossaplatz/Bayerischer Platz, Bautzener Straße, Kaiser-Wilhelm-Platz und Schöneberger Insel im September 2014 beziehungsweise im Juli 2015 sind wichtige Weichen zur Erhaltung der Eigenart der Gebiete und der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gestellt worden.

In den sozialen Erhaltungsgebieten sind in Bezug zu aktuellen Bauberatungen und Bauanfragen erste Ausweichtendenzen und Verlagerungen in die angrenzenden Wohngebiete zu beobachten. Da Genehmigungen des Rückbaus, der Änderung oder der Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum im Wohnungsbestand in den sozialen Erhaltungsgebieten unter einem Genehmigungsvorbehalt stehen, besteht somit für die angestammte Wohnbevölkerung dieser Gebiete die Gefahr von Verdrängungsprozessen in der Bevölkerungsstruktur.

Insbesondere im Bereich zwischen der Grunewald-, Haupt-, Vorberg-, und Akazienstraße besteht aufgrund dieser Entwicklungen ein erhöhter Untersuchungsbedarf.

Soziale Erhaltungsgebiete:

Das Ziel einer Verordnung nach § 172 Absatz 1 Nummer 2 BauGB ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem bestimmten Gebiet und die Verhinderung der Verdrängung der bereits gebietsansässigen Wohnbevölkerung. Das Wort „Zusammensetzung“ stellt dabei auf das be-

stehende Mischungsverhältnis verschiedener Bevölkerungsgruppen beziehungsweise -schichten ab. Aus dem Wortlaut des Gesetzes (§ 172 Absatz 4 Satz 1 BauGB) folgt weiter, dass die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich sein muss. Solche Gründe liegen dann vor, wenn zwischen der in dem Gebiet wohnenden Bevölkerung einerseits und der vorhandenen Infrastruktur und Wohnungsstruktur beziehungsweise -situation andererseits eine bestimmte Passgenauigkeit besteht, die es zu wahren gilt.

**Vorhandene Erhaltungsgebiete Barbarossa Platz/
Bayerischer Platz und Kaiser-Wilhelm-Platz:**

Gemäß den „Untersuchungen zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Barbarossaplatz/Bayerischer Platz beziehungsweise Kaiser-Wilhelm-Platz“ des Büros TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung vom April 2014 konnte das Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der vorhandenen Wohnbevölkerung vor Verdrängung nachgewiesen werden. Als Ergebnis der Untersuchungen zeigte sich eine Tendenz zu städtebaulichen Fehlentwicklungen, wenn das Instrumentarium der Erhaltungsverordnung nicht eingesetzt werden würde.

Am 11. September 2014 sind für den Bereich „Barbarossaplatz/Bayerischer Platz“ beziehungsweise „Kaiser-Wilhelm-Platz“ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg soziale Erhaltungsverordnungen gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB in Kraft getreten.

Erweiterung des Geltungsbereichs der Erhaltungsverordnung:

Als Ergebnis der Untersuchung ist bei Vorliegen städtebaulicher Gründe für den Schutz der angestammten Wohnbevölkerung vor Verdrängung eine Gebietserweiterung für eines der beiden oben genannten sozialen Erhaltungsgebiete (aus stadtstruktureller Sicht wäre eine Zuordnung zum Erhaltungsgebiet „Kaiser-Wilhelm-Platz“ gegeben) geplant.

Mit diesem Beschluss des Bezirksamtes und nach der ortsüblichen Bekanntmachung besteht für die Behörde bereits die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen gemäß § 15 Absatz 2 BauGB beziehungsweise der vorläufigen Untersagung bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben. Voraussetzung für die Zurückstellung eines Baugesuches auf Grundlage des § 172 Absatz 2 in Verbindung mit § 15 Absatz 1 BauGB ist, dass ein Baugenehmigungsverfahren nach §§ 64, 65 BauO Bln stattfindet. Ist ein Vorhaben dagegen gemäß § 63 BauO Bln genehmigungsfrei gestellt, so besteht ausschließlich die Möglichkeit der vorläufigen Untersagung gemäß § 15 Absatz 1 Satz 2 BauGB. Verfahrensfreie Vorhaben nach § 62 BauO Bln können – mit Ausnahme des Abrisses größerer Gebäude – durchgeführt werden.

