

**Vorlage  
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 30.01.2018

- |  |  |
|--|--|
| 1. Gegenstand der Vorlage:                                 | Beschluss der BVV vom 20.09.2017<br>Drucks. Nr. 0115/XX<br><b>„Wohnbaupotentiale auf<br/>Discountergrundstücken“</b><br><br><b>-Zwischenbericht-</b>   |
| 2. Berichtersteller:                                       | Bezirksstadtrat Jörn Oltmann   |
| 3. Beschluss:  | Das Bezirksamt beschließt, den aus der Anlage ersichtlichen Zwischenbericht – zur Kenntnisnahme – an die Bezirksverordnetenversammlung weiterzuleiten. |
| 4. Begründung:   | Ist der Anlage zu entnehmen.   |
| 5. Rechtsgrundlage   | § 36 (2) BezVG   |
| 6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter    | Keine  |
| 7. Haushaltmäßige/<br>Personalwirtschaftliche Auswirkungen | Keine  |
| 8. Nachhaltigkeit  | (siehe Anlage)   |
| 9. Unterrichtung BVV                                       | Zwischenbericht zur Kenntnisnahme  |
| 10. Mitzeichnung   | Keine  |

Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

## Musterblatt Auswirkungen von Bezirksamtsbeschlüssen auf eine nachhaltige Entwicklung im Sinne der Lokalen Agenda 21

Nachhaltigkeitskriterium	keine Auswirkungen	positive Auswirkungen		negative Auswirkungen		Bemerkungen
		quantitativ	qualitativ	quantitativ	qualitativ	
1. Fläche	X					
2. Wasser	X					
3. Energie	X					
4. Abfall	X					
5. Verkehr	X					
6. Immissionen	X					
7. Einschränkung von Fauna und Flora	X					
8. Bildungsangebot	X					
9. Kulturangebot	X					
10. Freizeitangebot	X					
11. Partizipation in Entscheidungsprozessen	X					
12. Arbeitslosenquote	X					
13. Ausbildungsplätze	X					
14. Betriebsansiedlungen	X					
15. Wirtschaftl. Diversifizierung nach Branchen	X					
16. Demografischer Wandel	X					

Entsprechende Auswirkungen sind lediglich anzukreuzen.

# DRUCKSACHEN

## DER BEZIRKSVERORDNETENVERSAMMLUNG TEMPELHOF-SCHÖNEBERG VON BERLIN - XX. WAHLPERIODE -

---

Lfd.-Nr.:  
Drs.-Nr.: 0115/XX

### MITTEILUNG - zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
über den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 20.09.2017  
Drucksache Nr. 0115/XX

#### **Wohnbaupotentiale auf „Discountergrundstücken“**

Die BVV fasste auf ihrer Sitzung am 20.09.2017 folgenden Beschluss:

„Die BVV ersucht das Bezirksamt, die Eigentümer von „Discountergrundstücken“ gezielt anzuregen, die Bebauung der Grundstücke durch Errichtung von Geschosswohnungsbau, soziale Infrastruktur, oder auch gewerbliche Flächen nachzuverdichten. Im Fokus stehen dabei Grundstücke, die hinsichtlich ihrer Lage und Erschließung grundsätzlich gut für den Wohnungsbau geeignet sind, auf denen sich derzeit aber in eingeschossiger Bauweise errichtete Supermärkte, Schnellrestaurants etc. mit größeren ebenerdigen KFZ-Abstellflächen befinden.

Dabei sollen insbesondere folgende Standorte Berücksichtigung finden:

- Hauptstraße 122 / Feurigstraße (Lidl)
- Kreuzbergstraße 39 / Yorckstraße (Aldi, ATU)
- Kreuzbergstraße 40 (Lidl)
- Schöneberger Straße 28 / Arenholzsteig (Aldi)
- Tempelhofer Damm 24-30 / Bayernring / Kaiserkorso (Penny, Burger-King)
- Tempelhofer Damm 130 (Lidl)
- Manteuffelstraße 8 (Netto)
- Manteuffelstraße 24 (Lidl)
- Alt-Mariendorf 16 (Aldi)
- Bahnhofstraße 45-46 / Zescher Straße (Netto)
- Zescher Straße 3 (Aldi)

Das Bezirksamt ist aufgefordert weitere geeignete Standorte zu identifizieren und diese Liste entsprechend zu ergänzen.

Zur Schaffung zusätzlicher Anreize soll geprüft werden, ob in begründeten Einzelfällen erweiterte Verkaufsflächen genehmigt werden können.

Der BVV ist zum Ende 2017 ein erster Zwischenbericht mit Flächenangaben, planungsrechtlichen Voraussetzungen, Zahl der möglichen Wohneinheiten sowie Verhandlungsstand vorzulegen.“

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

überwiesen:

Das Bezirksamt teilt mit einem Zwischenbericht hierzu mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

Der Auftrag der BVV befindet sich in Bearbeitung, konnte aber aufgrund fehlender personeller Kapazität noch nicht in der gewünschten Tiefe erledigt werden. Die Aufbereitung und städtebaulich-konzeptionelle Auseinandersetzung mit den aufgelisteten bzw. weiteren Standorten erfordert einen Personaleinsatz, der die freien Kapazitäten weit übersteigt und somit nur in einem längeren Zeitraum erbracht werden kann.

Das Stadtentwicklungsamt hat bereits Gespräche mit Lidl zu einer Reihe von Standorten geführt. Mit ALDI finden derzeit Gespräche statt. Die Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen (SenSW) hat unter Beteiligung der Bezirke ebenfalls Gespräche mit den großen Discounter betreibenden Einzelhandelsunternehmen mit gleicher Zielstellung geführt.

In diesen Gesprächen war seitens der Einzelhandelsunternehmen deutlich erkennbar, dass derzeit wenig Interesse besteht, das städtebauliche Entwicklungsziel der beschriebenen Nachverdichtung zu verfolgen, wenn damit nicht auch eine deutliche Erhöhung der Verkaufsfläche verbunden ist. Die Discounter haben regelmäßig die nach dem geltenden Recht zulässigen Nutzungsmaße für einen Einzelhandel, der der Nahversorgung dient (unter 1.200m<sup>2</sup> BGF / ca. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche), bereits erreicht oder fast erreicht. Die gewünschte weitere Erweiterung der Verkaufsflächen berührt daher grundsätzliche Fragen der Zentrenentwicklung und Sicherung der Nahversorgung in den Wohngebieten. Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche größer als 800m<sup>2</sup> ist, sind nur innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder in Kerngebieten zulässig. Diese Begrenzung durch Regelungen der Baunutzungsverordnung und die ständige Rechtsprechung dient der Gebietserhaltung und dem Schutz der Zentren sowie wohnortnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs.

Zwar argumentieren die Discounter, dass sie mit der Vergrößerung der Verkaufsfläche lediglich großzügigere und altengerechtere Gestaltungen ihrer Verkaufsräume beabsichtigen. Rechtlich und sachlich ist dies allerdings problematisch, da der gesetzte Rahmen der Baunutzungsverordnung (BauNVO'90) vorgegeben ist. Großzügige und auch von Gehbehinderten leichter nutzbare Geschäftsräume wären bereits gegenwärtig möglich, unterliegen aber dem Verwertungsdruck der Einzelhandelsfläche. Da es baurechtlich keine Möglichkeiten gibt, hierauf Einfluss zu nehmen, ist nicht zu erwarten, dass anders als bei Flächenvergrößerungen in der Vergangenheit, zugunsten des Komforts auf Flächenrendite verzichtet wird. Wahrscheinlicher ist, dass eine weitere Vergrößerung der Verkaufsflächen zu weiterer Konzentration im Einzelhandel führt. Die Vergrößerung der Verkaufsfläche würde sich absehbar auf die Attraktivität und Kaufkraftbindung des Einzelhandelsbetriebes auswirken. Kleinere Einzelhandelsbetriebe im vergleichbaren Sortiment könnten sich nur schwer behaupten. Das bezirkliche Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat hierzu die übergeordneten Ziele und bezirklichen Leitlinien zusammengefasst und für die weitere Entwicklung vorgegeben. Hierzu gehört auch, dass die Nahversorgung im Bezirk gesichert und gestärkt werden soll.

Aus städtebaulicher Sicht ist ein engmaschiges Netz von Einzelhandelsbetrieben, insbesondere zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, ein besserer Beitrag, um gerade gehbehinderte Menschen zu versorgen, als größere Einzelhandelsbetriebe mit ggf. komfortablerem Warenangebot, die sich aufgrund der Konzentrationswirkung in größeren Abständen zur Wohnbebauung befinden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in den Zentren und Kerngebieten allgemein zulässig und bereits ein bestehendes alternatives Angebot neben den kleineren Nahversorgern.

Vor diesem Hintergrund ist das Potenzial erweiterter Verkaufsflächen als Anreiz für eine Neubebauung in Kombination mit Wohnungsbau oder anderen Nutzungen gering.

Das Bezirksamt wird dennoch auch weiterhin das Gespräch mit den Grundstückseigentümern führen, um Wege zur Entwicklung der auf diesen Grundstücken möglichen Wohn- bzw. Gewerbepotenzialflächen gemeinsam zu erörtern.

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

überwiesen:

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 30.01.2018

\_\_\_\_\_  
Angelika Schöttler  
Bezirksbürgermeisterin

\_\_\_\_\_  
Jörn Oltmann  
Bezirksstadtrat

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

überwiesen: