

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 30.01.2018

1. Gegenstand der Vorlage: Einleitung eines Verfahrens zur **Gebietserweiterung des Geltungsbereichs der im Festsetzungsverfahren befindlichen Erhaltungsverordnung** gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet Schöneberger Norden im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Schöneberg
2. Berichterstatter: Bezirksstadtrat Jörn Oltmann
3. Beschluss: Das Bezirksamt beschließt,
 1. die Einleitung des Verfahrens zur Erweiterung des Geltungsbereichs der im Festsetzungsverfahren befindlichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet Schöneberger Norden im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg um die Grundstücke Winterfeldtstraße 79/97, Luitpoldstraße 14-21A und 26-37, Martin-Luther-Straße 30-35, Münchner Straße 54 sowie Hohenstaufenstraße 22, 31, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg (Anlage 2) sowie
 2. die Bezirksverordnetenversammlung hiervon gemäß § 15 BezVG zu unterrichten.
4. Begründung: Ist der Vorlage für die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen
5. Rechtsgrundlage § 36 (2) BezVG und § 15 BezVG
6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter Keine

7. Haushaltmäßige/ Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Es entstehen Kosten für Untersuchungen in noch nicht bekannter Höhe.

8. Nachhaltigkeit

Ist der Anlage 1 zu entnehmen

9. Unterrichtung BVV

Mitteilung zur Kenntnisnahme

10. Mitzeichnung

Keine

11. Anlagen

Anlage 1 „Nachhaltigkeit“
Anlage 2 Karte „Geltungsbereichserweiterung“

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

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					

DRUCKSACHEN

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

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

2.

MITTEILUNG - zur Kenntnisnahme -

**des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin
über die Einleitung des Verfahrens zur Erweiterung des Geltungsbereichs der im
Festsetzungsverfahren befindlichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1
Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet Schöneberger Norden
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg um die Grundstücke Win-
terfeldtstraße 79/97, Luitpoldstraße 14-21A und 26-37, Martin-Luther-Straße 30-
35, Münchner Straße 54 und Hohenstaufenstraße 22, 31, Bezirk Tempelhof-
Schöneberg, Ortsteil Schöneberg.**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hat in seiner Sitzung am 30.01.2018 be-
schlossen, das Verfahren zur Erweiterung des Geltungsbereichs der im Festsetzungsverfah-
ren befindlichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbu-
ches (BauGB) für das Gebiet Schöneberger Norden im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Orts-
teil Schöneberg um die Grundstücke Winterfeldtstraße 79/97, Luitpoldstraße 14-21A und 26-
37, Martin-Luther-Straße 30-35, Münchner Straße 54 und Hohenstaufenstraße 22, 31, Bezirk
Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Schöneberg, einzuleiten.

BEGRÜNDUNG:

Anlass:

Im Rahmen des Verfahrens zum Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger
Norden wurde die "Untersuchung zur Begründung einer sozialen Erhaltungsverordnung für
das Gebiet Schöneberger Norden" von dem Büro TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung
Stadtforschung (Dezember 2017) erarbeitet. Die Untersuchung bildet nicht nur die Grundlage
und rechtliche Begründung für den Verordnungserlass, sondern enthält auch die Empfehlung,
den Geltungsbereich der im Festsetzungsverfahren befindlichen sozialen Erhaltungsverord-
nung um die Grundstück Winterfeldtstraße 79/97, Luitpoldstraße 14-21A und 26-37, Martin-
Luther-Straße 30-35, Münchner Straße 54 und Hohenstaufenstraße 22, 31, Bezirk Tempelhof-
Schöneberg, Ortsteil Schöneberg zu erweitern.

Die Gutachter führen hierzu aus:

„Aus der Untersuchungskulisse dieser Studie waren Teile des Blocks 51, der Block 62 und der
Block 640 [hierbei handelt es sich um die oben genannten Grundstücke] ausgeschlossen. Der
größte Teil der Wohnungen stammt aus den 50er und 60er Jahren des vorigen Jahrhunderts.
Die meisten Wohnungen waren ursprünglich Sozialwohnungen im Besitz städtischer Gesell-
schaften. Inzwischen sind diese Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen und der größte
Teil wurde privatisiert. Wohnungen der Nachkriegszeit sind aufgrund der Knappheit auf dem
Wohnungsmarkt zunehmend in den Fokus von Investoren geraten und werden in wachsen-
dem Umfang aufgewertet, in Wohnungseigentum umgewandelt oder zum Zwecke einer höhe-
ren Ausnutzung der Grundstücksfläche abgerissen. Damit besteht in dem Gebiet die Gefahr
einer stärkeren Veränderung der Sozialstruktur und der Verstärkung der städtebaulichen
Probleme. Die Untersuchung hat gezeigt, dass in Wohnungen aus dieser Herstellungsperiode
sich eine eher einkommensschwächere Bewohnerschaft erhalten hat. Diese ist im stärkeren

verdrängungsgefährdet. Es sollte daher überprüft werden, ob die Bestände in das Erhaltungsgebiet aufgenommen werden sollen. **Angesichts der Untersuchungsergebnisse zu gleichartigen Beständen in dieser Erhebung hat die Annahme eine hohe Plausibilität, dass für die hier nicht untersuchten Wohnungsbestände die Voraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ebenfalls gegeben sind.**“

Die in Rede stehenden Grundstücke liegen zwischen den sozialen Erhaltungsgebieten Schöneberger Norden und Barbarossaplatz / Bayerischer Platz. Auch aus dieser Tatsache ist mit einem zunehmenden Aufwertungs- und Verdrängungsdruck auf die verbleibenden Wohngrundstücke zu rechnen.

Die Einleitung des Verfahrens für eine Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 30 AGBauGB für das Gebiet „Schöneberger Norden“, wurde am 23. Mai 2017 beschlossen (Drucksache Nr. 0267/XX) und im Amtsblatt vom 2. Juni 2017 ortsüblich bekanntgemacht). Der dazugehörige Beschluss über den Erlass der sozialen Erhaltungsverordnung Schöneberger Norden wird im Februar 2018 in den politischen Gremien behandelt (Drucksache-Nr. 547/XX). Der Erlass der Rechtsverordnung wird für Anfang März 2018 erwartet.

Soziale Erhaltungsgebiete:

Das Ziel einer Verordnung nach § 172 Abs. 1 Nr. 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 bestehende Mischungsverhältnis verschiedener Bevölkerungsgruppen bzw. -strukturen ab. Aus dem Wortlaut des Gesetzes (§ 172 Abs. 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 bzw. -situation andererseits eine bestimmte Passgenauigkeit besteht, die es aus städtebaulichen Gründen zu wahren gilt.

Mit Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung kommt auch die Umwandlungsverbotsverordnung für Berlin vom 14. März 2015 zum Tragen. Durch die Umwandlungsverbotsverordnung ist bis zum 12. März 2020 die Begründung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum in sozialen Erhaltungsgebieten genehmigungspflichtig.

Rechtswirkung des Einleitungsbeschlusses:

Auf der Grundlage des Bezirksamtsbeschlusses und nach der ortsüblichen Bekanntmachung besteht für die Behörde bereits die Möglichkeit der Zurückstellung von Bau- und Umwandlungsgesuchen gemäß § 15 Abs. 2 BauGB bzw. der vorläufigen Untersagung bei genehmigungsfreigestellten Vorhaben. Voraussetzung für die Zurückstellung eines Baugesuches auf Grundlage des § 172 Abs. 2 in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB ist, dass ein Baugenehmigungsverfahren nach §§ 64, 65 BauOBln stattfindet. Ist ein Vorhaben dagegen gemäß § 63 BauOBln genehmigungsfrei gestellt, so besteht ausschließlich die Möglichkeit der vorläufigen Untersagung gemäß § 15 Abs. 1 Satz 2 BauGB. Verfahrensfreie Vorhaben nach § 62 BauOBln können – mit Ausnahme des Abrisses größerer Gebäude – durchgeführt werden.

Anlage:

Karte Geltungsbereichsänderung

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 30. Januar 2018

Angelika S c h ö t t l e r
Bezirksbürgermeisterin

Jörn O l t m a n n
Bezirksstadtrat



Geltungsbereich soz ErVO Schöneberger Norden

Erweiterungsbereich

Anlage zur BA-Vorlage
Gebietserweiterung des Geltungsbereichs
der geplanten sozialen Erhaltungsverordnung
gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
für das Gebiet Schöneberger Norden