

**Vorlage
zur Beschlussfassung**

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, dem 28.08.2018

- | | |
|---|--|
| 1. Gegenstand der Vorlage: | Beschluss der BVV vom 13.12.2017
Drucks. Nr. 0281/XX
„Leitlinien für den Dachgeschossausbau der steigenden Wohnraumnachfrage anpassen |
| 2. Berichterstatter: | Bezirksstadtrat Jörn Oltmann |
| 3. Beschluss: | Das Bezirksamt beschließt, die aus der Anlage ersichtliche Mitteilung – 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. Haushaltsmäßige/
Personalwirtschaftliche Auswirkungen | Keine |
| 8. Nachhaltigkeit | (siehe Anlage) |
| 9. Unterrichtung BVV | Mitteilung 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.: XXXX/XX

MITTEILUNG - zur Kenntnisnahme -

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin
über den Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung vom 13.12.2017
Drucksache Nr. 0281/XX

„Leitlinien für den Dachgeschossausbau der steigenden Wohnraumnachfrage anpassen“

Die BVV fasste auf ihrer Sitzung am 13.12.2017 folgenden Beschluss:

„Die wachsende Stadt führt zu einem stärkeren Bedarf an Wohnraum als ursprünglich bei der Aufstellung der „Leitlinien für die planungsrechtliche Beurteilung bei ergänzenden Bauvorhaben in hochverdichteten Gebieten“ erwartet.

Das Bezirksamt wird deshalb ersucht die bisherige Handhabung des Dachgeschossausbaus aufzugeben und insbesondere bei Überschreitung der bisher als starre Grenze angesehenen GFZ – Werte mehr Flexibilität zu schaffen.

Grundsätzlich muss es möglich sein einen Dachgeschossausbau vorzunehmen, wenn dadurch keine zusätzlichen Gebäudemassen entstehen, sondern lediglich der bereits vorhandene Dachraum künftig für Wohnen genutzt werden soll.

Bei allen Maßnahmen ist, wie in der Vergangenheit, darauf zu achten, dass Ausgleichsmaßnahmen den Wohnwert für alle Nutzer des Wohnhauses verbessern.“

Das Bezirksamt teilt hierzu mit der Bitte um Kenntnisnahme mit:

Das Ersuchen der BVV wird im Rahmen der bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten und städtebaulichen Zielsetzungen in Einzelfallentscheidungen im Rahmen der Ermessensausübung durch die Genehmigungsbehörde bereits umgesetzt. Von einer Neufassung von Leitlinien für den Dachgeschossausbau, deren Beschlussfassung und Veröffentlichung soll indes abgesehen werden. Die früheren Leitlinien sind seit ca. 9 Monaten nicht mehr veröffentlicht.

Die über viele Jahre praktizierte Anwendung der früheren Leitlinien zum Dachgeschossausbau, insbesondere deren Veröffentlichung, haben dazu geführt, dass sie in der Öffentlichkeit und inzwischen auch durch das Verwaltungsgericht als Dokument der Nichtanwendung und Infragestellung des Baunutzungsplans als bauplanungsrechtliche Genehmigungsgrundlage aufgefasst wurden. Die Bauherr_innen gehen davon aus, dass sie eine Art Rechtsanspruch auf Genehmigung bis zur GFZ, die in der Leitlinie benannt war, hätten und begehren vielfach deutlich darüber hinaus gehende Befreiungen.

Abstimmungsergebnis:	
Zur Kenntnis genommen: _____	überwiesen: _____

Das Verwaltungsgericht Berlin geht in seinen jüngsten Entscheidungen ebenfalls davon aus, dass mit den veröffentlichten Leitlinien die Gemeinde selbst von den Zielen des Baunutzungsplans Abstand genommen habe und stellte jüngst auch in seiner Entscheidung zum Grundstück Grunewaldstr. 17/ Golzstr. 52 fest, dass durch die Veröffentlichung von Leitlinien mit deutlich höheren regelmäßig zu genehmigenden Nutzungsmaßen sowie die jahrelange Genehmigungspraxis der Baunutzungsplan hinsichtlich seiner Regelungsfunktion zum Nutzungsmaß insbesondere den zu genehmigenden Geschossflächen funktionslos geworden ist.

Nach der ersten derart begründeten Gerichtsentscheidung, und inzwischen weiteren, die diese Rechtsauffassung des Gerichts weiter vertiefen, berufen sich fast ausnahmslos alle Bauherr_innen und deren Anwälte in Baugenehmigungsverfahren bzw. Widerspruchs- und Klageverfahren darauf, dass der Baunutzungsplan funktionslos geworden sei.

Eine Neufassung von Leitlinien und die weitere pauschale Anwendung sind vor diesem Hintergrund rechtlich nicht vertretbar.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 28.08.2018

Angelika Schöttler
Bezirksbürgermeisterin

Jörn Oltmann
Bezirksstadtrat

Abstimmungsergebnis:

Zur Kenntnis genommen:

überwiesen: