

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management

30.06.2022

Stadtentwicklungsamt

Apparat: 6454

Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am 05.07.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Aufhebung des „Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung“ gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs vom 10. November 2020 für das Gebiet „Friedenau“

2. Berichterstatter_in:

Bezirksstadträtin Angelika Schöttler

3. Beschluss:

Das Bezirksamt beschließt:

1. Der „Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung“ auf der Grundlage des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs vom 10. November 2020 für das Gebiet „Friedenau“, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nr. 48 vom 20. November 2020, S. 5599-5600, wird aufgehoben.
2. Der Beschluss zur Aufhebung des „Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung“ für das Gebiet „Friedenau“ wird im Amtsblatt von Berlin veröffentlicht.

3. Die nachfolgende **BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme** mit der folgenden Anlage 1 ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnisnahme vorzulegen:

- Abschlussbericht „Vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet Friedenau“ (Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Friedenau)

4. Begründung:

Ist der BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme zu entnehmen.

5. Rechtsgrundlagen:

§§ 12, 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

6. Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

7. Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

8. Mitzeichnung

Keine

Angelika Schöttler
Bezirksstadträtin

Anlagen

- Anlage 1 Abschlussbericht „Vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet Friedenau“ (Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Friedenau)

Drucksachen der Bezirksverordnetenversammlung Tempelhof-Schöneberg von Berlin

- XXI. Wahlperiode -

Drs.-Nr.: Nummer/XXI

Vorlage zur Kenntnisnahme

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über den

Beschluss über die Aufhebung des „Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung“ gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs vom 10. November 2020 für das Gebiet „Friedenau“

Die Bezirksverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 05.07.2022 den „Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung“ auf der Grundlage des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs vom 10. November 2020 für das Gebiet „Friedenau“, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nr. 48 vom 20. November 2020, S. 5599-5600, aufgehoben.

Dieser Beschluss wird im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht.

Begründung

Am 10. November 2020 hat das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin den Beschluss zur Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Friedenau“ gefasst. Der Beschluss wurde am 20. November 2020 im Amtsblatt für Berlin veröffentlicht. Dieser Beschluss ermöglichte es der Verwaltung, § 15 Abs. 1 BauGB auf die Durchführung eines erhaltungsrechtliche Belange berührenden Vorhabens anzuwenden, also über die Zurückstellung bzw. die vorläufige Untersagung von Vorhaben bis zu einem Jahr zu entscheiden (vgl. § 172 Abs. 2 BauGB).

Die für eine Festsetzung als soziales Erhaltungsgebiet erforderlichen, vertiefenden Untersuchungen durch das Büro Landesweite Planungsgesellschaft mbH (LPG mbH) wurden abgeschlossen. **Im Ergebnis empfiehlt die LPG mbH die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB nicht.** Als Gründe führt sie im Wesentlichen an, dass kein hinreichender und für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung notwendiger Einklang von baulichem Aufwertungspotenzial, wohnungswirtschaftlichem Aufwertungsdruck und sozialem Verdrängungspotenzial festgestellt wurde. „Da vor allem die Identifikation einer verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung Voraussetzung für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung ist, liegt eine rechtssichere Grundlage für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung zur Abwendung negativer städtebaulicher Folgen nicht vor. Die Wohnbevölkerung ist durch ein im Vergleich zum Bezirk und der Gesamtstadt überdurchschnittlich hohes Einkommensniveau bei unterdurchschnittlicher Mietbelastungsquote und günstig ausgeprägten erwerbsbezogenen Indikatoren gekennzeichnet. [...] Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erfordert aus städtebaulichen Gründen nicht den Einsatz des sozialen Erhaltungsrechts“. Auf die „Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Friedenau“ der LPG mbH (Anlage 1) wird verwiesen.

Die Ergebnisse der LPG mbH wurden durch deren Geschäftsführer, Herrn Schröder, am 30.03.2022 im Ausschuss für Stadtentwicklung präsentiert sowie anschließende Fragen durch ihn beantwortet.

Da die Festsetzung einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aktuell nicht mehr in Betracht gezogen wird und somit erhaltungsrechtliche Belange

durch ein Vorhaben nicht berührt sein können, ist auch die Anwendung des die Planung sichernden Instruments des § 15 Abs. 1 BauGB nicht mehr erforderlich und auch nicht gerechtfertigt. In der Konsequenz war der am 10. November 2020 gefasste „Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungsverordnung“ auf der Grundlage des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs vom 10. November 2020 für das Gebiet „Friedenau“, veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nr. 48 vom 20. November 2020, S. 5599-5600, aufzuheben.

Anlage

Anlage 1 Abschlussbericht „Vertiefende Untersuchung zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für das Gebiet Friedenau“ (Vertiefende Untersuchung im Untersuchungsgebiet Friedenau)