

Abteilung für Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt

Dienstag, 11. Juni 2024  
Telefon: -7819

## Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung

für die Sitzung des Bezirksamtes am Dienstag, 25. Juni 2024

### 1 Gegenstand der Vorlage

Verfahrensumstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE gem. § 12 Baugesetzbuch für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde auf einen Angebotsbebauungsplan gem. § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch

### 2 Berichterstatterin

Bezirksstadträtin Eva Majewski

### 3 Beschluss

Das Bezirksamt beschließt,

1. die Verfahrensumstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE gem. § 12 Baugesetzbuch für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde auf einen Angebotsbebauungsplan gem. § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch,
2. die Bezirksverordnetenversammlung auf Basis der nachfolgenden BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme hiervon zu informieren.

### 4 Begründung

Die Begründung ist der BVV-Vorlage zur Kenntnisnahme zu entnehmen.

## 5 Rechtsgrundlage

§ 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB), § 6 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB), §§ 15, 36 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVwG)

## 6 Auswirkungen auf die Gleichstellung der Geschlechter

keine

## 7 Haushaltmäßige / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

keine

## 8 Mitzeichnung

keine

Eva Majewski  
Bezirksstadträtin

### **Anlage**

Anlage 1 - Geltungsbereich des Bebauungsplans 7-94 VE

### **Vorlage zur Kenntnisnahme**

des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg von Berlin über die

### **Verfahrensumstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE gem. § 12 Baugesetzbuch für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde auf einen Angebotsbebauungsplan gem. § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch**

Die Bezirksverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis:

Das Bezirksamt hat in seiner Sitzung am 25.06.2024 beschlossen, das Verfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE gem. § 12 Baugesetzbuch für die Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde auf einen Angebotsbebauungsplan gem. § 30 Absatz 1 Baugesetzbuch umzustellen.

### **Begründung**

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin hatte in seiner Sitzung am 06.08.2019 beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7-94 VE aufzustellen. Ziel war und ist weiterhin die Nachverdichtung und Neustrukturierung der Grundstücke Hildburghäuser Straße 17/19 A-C und Luckeweg 35/43, 38 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Luckeweg 31/33 im Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteil Marienfelde.

Der Bebauungsplan soll vorrangig die Schaffung von neuem Wohnraum, darunter auch mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum nach dem Berliner Modell, planungsrechtlich ermöglichen.

Zudem sollen Gemeinschaftseinrichtungen und eine Kindertageseinrichtung entstehen. Darüber hinaus wird die Verbesserung der Aufenthalts- und Freiraumqualität und die Herrichtung von neuen Spielplätzen angestrebt.

In Abstimmung mit der Vorhabenträgerin (Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG) ist der Fachbereich Stadtplanung zur Überzeugung gelangt, dass eine Umstellung des Verfahrens auf einen Angebotsbebauungsplan geboten ist, um der Genossenschaft eine benötigte größere Flexibilität für die Umsetzung des Vorhabens einzuräumen. Erklärtes Ziel der Genossenschaft ist weiterhin das Bebauungsplanverfahren zügig zur Festsetzung zu bringen.

Eine Besonderheit des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt darin, dass die plangebende Stelle es nur dann heranziehen darf, wenn ein Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das von ihm beabsichtigte Vorhaben innerhalb einer festgelegten Frist zu realisieren. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt stets auf ein konkretes Vorhaben ab, zu dessen Realisierung sich ein Vorhabenträger in einer bestimmten Frist verpflichtet. Bereits jetzt ist absehbar, dass die Genossenschaft diese Umsetzungsfristen nicht einhalten können wird. Gem. § 12 Abs. 6 Baugesetzbuch soll die plangebende Stelle bei Nichteinhaltung der Fristen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sogar aufheben. Mit der Umstellung des Verfahrens wird der Genossenschaft somit eine größere zeitliche Flexibilität für die Umsetzung des Vorhabens eingeräumt. Der Angebotsbebauungsplan wird im Sinne eines Angebots dafür den planungsrechtlichen Rahmen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung bestimmen.

Um die Gründe für die absehbare Nichteinhaltung der Fristen für die Realisierung deutlich zu machen, muss ein wenig ausgeholt werden.

Das abgestimmte städtebauliche Konzept sieht den Neubau von rund 290 Wohnungen vor. Für die Umsetzung ist der Rückbau eines teilweise noch bewohnten Gebäudes (Luckeweg 31/37) mit 48 Wohneinheiten erforderlich, damit auf diesen Grundstücksflächen zwei Neubauten entstehen können. Eine Sanierung des Bestandsgebäudes wäre dringend geboten, ist aber nach Mitteilung der Eigentümerin (Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG) wirtschaftlich nicht darstellbar.

Eine Sanierung wäre ein erheblicher Kostenfaktor und würde zudem die künftige Miete um ca. 3 Euro/m<sup>2</sup> stark erhöhen. Die Mietparteien müssten während der Sanierung in Ersatzwohnungen unterkommen.

Die angestrebte Nachverdichtung kann auch nicht über eine Aufstockung des Bestandsgebäudes erreicht werden, da eine solche, aus statischen Gründen, nur mit maximal einem Geschoss möglich wäre. Auch vor dem Hintergrund der prekären Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt, bietet die städtebauliche Neustrukturierung und Nachverdichtung auf den Grundstücken der Genossenschaft ein großes Potenzial zur Schaffung von neuem und vor allem bezahlbarem Wohnraum.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen und besonderer Härten für einzelne Bewohnende, wurde seitens des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg für die vom Rückbau betroffenen Nutzerinnen und Nutzer im Zeitraum von Mitte 2021 bis Mitte 2022 ein Sozialplanverfahren gem. § 180 BauGB durchgeführt. Den vom Rückbau betroffenen Nutzerinnen und Nutzer waren bereits seit Beginn der Planung von der Genossenschaft Ersatzwohnraum angeboten worden, so dass zu Beginn des Sozialplanverfahrens nur noch 11 der 48 Wohneinheiten bewohnt waren. Die verbliebenen Haushalte wurden durch das beauftragte Büro schriftlich über die Ziele des Sozialplanverfahrens und die dafür erforderliche Erhebung von Mieterangaben informiert. Als Grundlage für die geplanten Mieter- und Mieterinnengespräche dienten die mit allen Verfahrensbeteiligten abgestimmten Entschädigungsleistungen. Demnach wurde den verbliebenen Haushalten Ersatzwohnungen aus dem Bestand in Marienfelde oder auf Wunsch aus dem übrigen Bestand der Genossenschaft zu vergünstigten Konditionen, zuzüglich der Übernahme von Umzugskosten und Umzugshilfen angeboten. Darüber hinaus sollte auch zusätzlicher Hilfebedarf (Härtefälle/besondere Mieterinvestitionen) erfasst werden. Da von keinem der Haushalte der Bitte nach einer Terminvereinbarung nachgekommen wurde, fand zusätzlich eine Informationsveranstaltung statt. Letztendlich kam es im Rahmen des Sozialplanverfahrens, trotz mehrfacher schriftlicher und persönlicher Ansprache, nur zu einem Einzelgespräch mit einer Mietpartei. Im Ergebnis fiel die Mitwirkung der verbliebenen Nutzerinnen und Nutzer an den Zielen des Sozialplanverfahrens, den nachteiligen Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und dem damit verbundenen Rückbau des Wohngebäudes Luckeweg 31/37 mildernd entgegenzuwirken, gering aus. Nach Abschluss des Sozialplanverfahrens ist kein weiterer Haushalt umgezogen.

Der Beamten-Wohnungs-Verein zu Köpenick eG ist weiterhin bemüht eine einvernehmliche Lösung für alle Haushalte zu finden. Dennoch lässt der zeitlich nicht vorhersehbare Auszug der verbliebenen Nutzerinnen und Nutzer, in Hinblick auf das Bebauungsplanverfahren, trotz durchgeführtem Sozialplanverfahren, keinen belastbaren Zeitplan zu.

Die Verfahrensbeteiligten sind sich einig, dass die Bemühungen auch nach der Verfahrensumstellung bis zur Festsetzung des Bebauungsplans fortgeführt werden sollen. Die Verfahrensumstellung hat keinen Einfluss auf die städtebaulichen Ziele.

Über die Verfahrensumstellung wurden gemäß § 11 i. V. m. § 5 AGBauGB die zuständigen Stellen, SenStadt I C und die Gemeinsame Landesplanungsabteilung GL 5 mit Schreiben vom 06.05.2024 informiert. Gegen die Verfahrensumstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 7-94 VE bestehen seitens SenStadt I C und der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung GL 5 grundsätzlich keine Bedenken.

Berlin Tempelhof-Schöneberg, den 25.06.2024

Jörn Oltmann  
Bezirksbürgermeister

Eva Majewski  
Bezirksstadträtin