

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management  
Bezirksstadträtin



An den Vorsitzenden und die weiteren Mitglieder des  
Stadtentwicklungsausschusses

07.11.2022

## **Bericht aus der Verwaltung**

### **zur 10. öffentlichen Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 09.11.2022**

Sehr geehrter Herr Seltz, sehr geehrte Mitglieder des Ausschusses,  
unter Bezugnahme auf TOP 3 der vorbezeichneten Sitzung möchte ich Ihnen  
folgenden Bericht überreichen:

#### **Prüfkriterien in Milieuschutzgebieten im Internet veröffentlicht**

Die am 13.09.2022 beschlossenen Prüfkriterien sind über den nachstehenden  
Link abrufbar: <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-vo/>.

Es kann dann jedes Erhaltungsgebiet angeklickt werden, dort befinden sich  
jeweils die Prüfkriterien zum Download.

Seit dem Beschluss der Prüfkriterien wurde nur ein Antrag auf Anbau eines  
Aufzuges gestellt. Dieser wurde auf Grund der zu hohen Kosten versagt.

## **Klage gegen BG Gasometer-Innenbebauung erhoben**

Mit Klageschrift vom 30.09.2022 hat der BUND nach der Zurückweisung seines Widerspruches gegen die o.a. Baugenehmigung (BG) durch SenSBW (vgl. Bericht der Verwaltung zur Stadtentwicklungsausschuss-Sitzung am 14.09.2022) beim Verwaltungsgericht Berlin Klage gegen die BG erhoben.

Beklagte ist das Bezirksamt.

## **Organisatorische und personelle Veränderungen im Stadtentwicklungsamt**

Mit Wirkung vom 01.12.2022 wird die Untere Denkmalschutzbehörde aus dem Fachbereich BWA UD gelöst und eine selbstständige, der Amtsleitung direkt zugeordnete Einheit (Sachgebiet).

Die Leitung übernimmt Frau Maaser, eine bisherige Sachbearbeiterin, die sich im Auswahlverfahren gegen mehrere Mitbewerber\_innen durchsetzen konnte. Mit Wirkung zum 21.12.2022 geht der bisherige Leiter des Fachbereichs BWA UD in den Ruhestand. Da trotz Verlängerung der Bewerbungsfrist sich niemand mit entsprechender formaler Qualifikation auf die Position beworben hat, wurde entschieden, dass bis auf weiteres Herr Aleku, StadtFMDezJur, die Leitung des Fachbereichs BWA kommissarisch zusätzlich übernimmt.

Die Funktion als stellvertretende Leiterin des Stadtentwicklungsamtes wird dann von Frau Rathke-Hecker, Leiterin des Fachbereichs Stadtplanung, wahrgenommen.

## **Jährlicher Wohnungsbaubericht, Wunsch nach Baubeginnanzeigen**

In der Stadtentwicklungsausschuss-Sitzung am 12.10.2022 wurde gebeten, den Bericht um eine Spalte „Baubeginne“, dies auch rückwirkend für die Jahre 2020, 2021 und 2022, zu ergänzen.

Dies ist leider nicht möglich. Baubeginnanzeigen werden im eBG nicht gesondert erfasst, so dass eine Recherche nach eingegangenen Baubeginnanzeigen nicht

möglich ist. Erst seit März 2022 werden Baubeginnanzeigen, sobald solche hier eingehen, an das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (AFS-BBG) übermittelt. Ob dieses auf jährliche Nachfrage ab Sommer 2023 solche Daten an das BA zurück übermitteln kann, ist ungeklärt.

Zudem ist darauf hinzuweisen, dass Baubeginnanzeigen nicht systematisch zu unterscheiden sind nach Nutzungsarten, Neu- oderErgänzungsbauten u.a. Es wäre also zukünftig eine Sichtung aller Baubeginnanzeigen bei Eingang vorzunehmen und auf Relevanz für den Wohnungsbaubericht zu prüfen; Baubeginnanzeigen für Vorhaben mit neuen Wohnungen (Neubau, Dachgeschossausbauten, Umnutzungen etc.) wären zu erfassen und bei Erstellung des neuen Wohnungsbauberichtes manuell auszuwerten und einzuarbeiten. Dazu sieht sich das Bezirksamt auch zukünftig nicht in der Lage.

Es wird darauf hingewiesen, dass Baubeginne für Vorhaben, die in der monatlich veröffentlichten Liste der Neubauvorhaben gem. Beschluss der BVV vom 22.1.2014, Dr.S.Nr. 0761/XIX („Neue Bauvorhaben transparent machen“) in der Spalte „Bemerkungen“ bereits jetzt als Service über den genannten Beschluss hinaus auch angezeigte Baubeginne eingetragen werden, allerdings nicht systematisch.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass bereits die Erfüllung des Auftrages aus dem BVV-Beschluss Nr. 0082/XXI („Neuaufgabe des Wohnungsneubauberichts für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg“), der anknüpft an eine identische Beschlusslage aus 2017 (Dr.S.Nr. 0134/XX, „Jährlicher Wohnungsneubaubericht für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg“) so wie auch des oben genannten Auftrages aus 2014 eines Personaleinsatzes bedarf, der sich in der Kosten- und Leistungsrechnung nicht abbilden lässt.

### **Quartiersmanagement: QM Bülowstraße/ WaK - CAMPUS der Generationen**

Das Planungs-, Bau- und Förderverfahren zum CAMPUS der Generationen ruht, seitdem die Gewobag Ende Mai 2022 erklärte, das Verfahren nur dann wirtschaftlich vertretbar durchführen zu können, wenn der Bezirk die Grundstücke komplett in das Eigentum der Gewobag einbringen und dieser dann Mieter der Flächen für soziale Infrastruktur werden würde. Die Einbringung der beiden Grundstücke Kurmärkische Straße 1/3 und Frobenstraße 27-29 (neu gebildetes Flurstück 509) in das Vermögen der Gewobag hat das Bezirksamt abgelehnt und seinerseits die Gewobag aufgefordert zum verabredeten Prozess zurückzukehren.

Seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenSBW), Abteilungen IV und MQ, wurde noch keine Entscheidung zur Beendigung oder Fortführung des Verfahrens getroffen.

Das Bezirksamt hat weiterhin ein hohes Interesse daran, die geplanten Angebote und die Konzeption eines Campus umzusetzen.

Parallel zu der Entscheidungsfindung durch SenSBW stellt sich der Bezirk auf, die Grundstücke in Besitz zu behalten und vorerst an einem Standort - Frobenstraße 27-29 - beide Module zusammenzuführen und selbst umzusetzen. Entsprechende Bedarfsabfragen wurden bereits getätigt.

In diesem Modell ist die Konzentration auf einen Standort erforderlich, da der Bezirk keinen Wohnungsbau betreiben und nicht zeitgleich zwei Grundstücke entwickeln kann. Hierbei ist angestrebt, die Fördermittel aus den Modulen I und II konzentriert an einem Standort zu nutzen. In diesem Falle wird mit einer Fertigstellung zu Ende 2027 zu rechnen sein.

Auch die Umsetzung des Modul III - Ein neuer Spielplatz auf dem CAMPUS der Generationen (neu gebildetes Flurstück 510) - ruht, da erst eine Grundsatzentscheidung über das weitere Vorhaben seitens SenStadtBauWohn abzuwarten ist. Der FB Grünflächen kann die Umsetzung dieses Vorhabens für 2023/ 2024 sicherstellen, sollte die Förderung wie geplant in Anspruch genommen werden können.

## **Bebauungsplan 7-83 („Am Mühlenberg“): Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB**

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2022 teilte die zuständige Senatsverwaltung mit, dass im Ergebnis des Anzeigeverfahrens gemäß § 6 Absatz 2 AGBauGB unter der Voraussetzung, dass die redaktionelle Ergänzung/Änderung des Abwägungsdefizits die geplante private Grünfläche betreffend berücksichtigt wird, keine Beanstandungen erhoben werden. Aus dieser und den weiteren hervorgebrachten Hinweisen und Ergänzungen, die redaktionelle Änderungen an der Begründung und den Abschluss eines 1. Nachtrags zum Städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan 7-83 zur Folge haben, ergeben sich keine inhaltlichen Änderungen des Bebauungsplans.

Im nächsten Schritt steht die Festsetzung an. Die entsprechende Bezirksamtsvorlage ist in Vorbereitung.

Nach Beschluss der Festsetzung durch die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 6 Absatz 3 AGBauGB kann der Bebauungsplan 7-83 festgesetzt werden. Für dessen Rechtswirksamkeit ist dann noch der Beschluss des Bezirksamts über die Rechtsverordnung und deren Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin erforderlich.

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 7-85 VE („Dreifaltigkeitsfriedhof III“ / Campus Schätzelberge): Stand des Planverfahrens**

Ziel dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Errichtung von ca. 190-220 Wohnungen (davon 30 % mietpreis- und belegungsgebunden) sowie ein Sozialbaustein mit verschiedenen sozialen Nutzungen (Kita, Jugendberufshilfe, Kiez-Café u. dergl.).

Die Schritte der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung und Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit) wurden im Zeitraum Januar bis Ende Mai 2022 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen 109 Stellungnahmen von Bürger\_innen und von Behörden und Trägern öffentlicher Belange 35 Stellungnahmen ein.

Diese Stellungnahmen werden aktuell noch ausgewertet. Außerdem werden momentan die notwendigen Gutachten für das weitere Planverfahren erarbeitet bzw. fortgeschrieben.

Am 29.11.2022 lädt der Vorhabenträger in der nahegelegenen Schätzelberg-Grundschule zu einer Informationsveranstaltung für die interessierte Öffentlichkeit zum geplanten Bauvorhaben ein. Frau Schöttler sowie Mitarbeiter\_innen des Stadtentwicklungsamtes werden anwesend sein.

Angelika Schöttler  
Stellvertretende Bezirksbürgermeisterin  
und Stadträtin für Stadtentwicklung und Facility Management