

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)

vom 04. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 06. Juli 2022)

zum Thema:

Planungsrecht vs. Erhalt von Wohngebäuden in Berlin: Wie viel gefährdete Wohngebäude gibt es und wie können diese geschützt werden?

und **Antwort** vom 20. Juli 2022 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 21. Juli 2022)

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)
über

den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19 / 12 448
vom 04. Juli 2022

über

Planungsrecht vs. Erhalt von Wohngebäuden in Berlin: Wie viel gefährdete Wohngebäude gibt es und wie können diese geschützt werden?

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Bezirke um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Frage 1:

Wie viele mit Wohngebäuden bebaute Grundstücke gibt es in Berlin, die sich in Gebieten befinden, in denen Wohnen planungsrechtlich nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist?

(Angaben bitte unterteilen in: Bezirk; Grundstücksadresse; Anzahl der Wohnungen pro Grundstück; Planungsrechtliche Festsetzungen (z. B. „Beschränktes Arbeitsgebiet, Gewerbegebiet, Kerngebiet u. ä.); Datum der Veröffentlichung des jeweils geltendes Planungsrechts (z. B. Baunutzungsplan, Bebauungsplan o. ä.); Begründung für die jeweilige planungsrechtliche Festsetzung; Einschätzung, ob und warum die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen hinsichtlich der Unzulässigkeit oder teilweisen Unzulässigkeit von Wohnnutzungen beibehalten bleiben sollen; Einschätzung, ob und warum die bisherigen planungsrechtliche Festsetzungen geändert werden sollten und welche Schritte der Senat oder das jeweilige Bezirksamt diesbezüglich wann einzuleiten gedenkt)

Antwort zu 1:

Das Bezirksamt Mitte weist darauf hin, dass es auf Ersuchen der Bezirksverordnetenversammlung (Drucksache 3328/V) eine Adressenliste von 132 potentiell gefährdeten Wohnungsstandorten als interne Arbeitsgrundlage mit einschlägigen Information erstellt habe. Die Liste könne zur vertraulichen Einsichtnahme im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Mitte eingesehen werden.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg macht deutlich, dass mangels einschlägiger Statistiken eine detaillierte Beantwortung der Frage nicht möglich sei. Unbeschadet dessen befänden sich nach Durchsicht einzelne Wohngebäude in festgesetzten Gewerbe- und Industriegebieten in folgenden Teilbereichen:

Ortsteil Tempelhof: Germaniastraße, Ringbahnstraße (ca. 9 Gebäude), Tempelhofer Weg / Gottlieb-Dunkel Straße (ca. 8 Gebäude), Oberlandstraße / Eschersheimer Weg (ca. 6 Gebäude); Ortsteil Mariendorf: Lankwitzer Straße (ca. 5 Gebäude), Großbeerenstraße (1 bis 2 Gebäude).

Es handele sich hierbei so gut wie ausschließlich um Gebäude, die um die Jahrhundertwende zum 20. Jahrhundert in Übereinstimmung mit den seinerzeitigen baurechtlichen Vorschriften errichtet worden seien; sie hätten somit baurechtlich Bestandsschutz. Es sei nicht bekannt und es könne aus Kapazitätsgründen im Rahmen der Beantwortung der schriftlichen Anfrage auch nicht ermittelt werden, ob diese Gebäude tatsächlich noch vollständig oder teilweise zu Wohnzwecken genutzt würden oder ob sich andere zulässige gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen darin befänden.

Das Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf lässt wissen, dass es im Bezirk in den festgesetzten Baugebieten, in denen Wohnen planungsrechtlich nicht oder nur ausnahmsweise zulässig sei, oder innerhalb der faktischen Gewerbegebiete nach § 34 Absatz 2 Baugesetzbuch keine Wohngebäude gebe.

Das Bezirksamt Lichtenberg benennt allein das Grundstück Köpenicker Chaussee 24-39/ Blockdammweg 1 (ehemalige Gaswerksiedlung mit 105 Wohneinheiten) im Geltungsbereich des Bebauungsplans 11-47a (Gesetz- und Verordnungsblatt Nummer 29, Seite 536 vom 23. Dezember 2014). Dieser setze hier ein Gewerbegebiet fest. Bei Aufstellung des Bebauungsplans habe der Bezirk von der Sicherung der Wohnnutzung aufgrund der Immissionskonflikte mit dem umliegenden, vorherrschenden Gewerbe und dem benachbarten Heizkraftwerk Abstand genommen.

Die Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Neukölln, Treptow-Köpenick und Reinickendorf melden, dass keine Statistiken zu den abgefragten Angaben vorlägen. Eine derart umfangreiche Recherche könne kurzfristig

nicht geleistet werden, weil sie mit einem großen zeitlichen und personellen Aufwand verbunden sei. Ressourcen stünden hierfür nicht zur Verfügung.

Frage 2:

Für welche der unter 1. erfragten Wohngebäude wurde den jeweiligen Eigentümer*innen der Grundstücke wann bescheinigt, dass die Räumlichkeiten keinen Wohnraum darstellen?

Antwort zu 2:

Im Bezirk Mitte wurde für die folgenden Grundstücke bescheinigt, dass die betreffenden Räumlichkeiten keinen Wohnraum darstellen:

- Tegeler Str. 2-5, Bescheinigung vom 03.11.2020;
- Provinzstr. 28, Bescheinigung vom 28.01.2020;
- Böttgerstr. 21, Bescheinigung vom 18.11.2020;
- Reinickendorfer Str. 111, Bescheinigung vom 14.01.2022.

Laut Auskunft der Bezirksämter Neukölln, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg wurden in den betreffenden Bezirken keine entsprechenden Bescheinigungen ausgestellt.

Die Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Tempelhof-Schöneberg, Treptow-Köpenick und Reinickendorf haben, auch aus den unter 1. genannten Gründen, keine Angaben geliefert.

Frage 3:

In welchen Fällen wurde ein Negativattest erteilt und was waren die jeweils planungsrechtlichen Gründe (z. B. Beschränktes Arbeitsgebiet, Gewerbegebiet, Kerngebiet u. ä)?

Antwort zu 3:

Im Bezirk Mitte wurden Negativatteste für die folgenden Grundstücke erteilt:

- Tegeler Str. 2-5, wegen Lage im beschränkten Arbeitsgebiet;
- Provinzstr. 28, wegen Lage im Gewerbegebiet;
- Böttgerstr. 21, wegen Lage im beschränkten Arbeitsgebiet;
- Reinickendorfer Str. 111, wegen Lage im beschränkten Arbeitsgebiet.

Im Bezirk Tempelhof-Schöneberg wurden zwar Negativatteste ausgestellt, doch werden dort keine Statistiken über die Gründe geführt, warum die Nutzung der jeweiligen Räumlichkeiten keine Zweckentfremdung im Sinne von § 2 Abs. 2 Zweckentfremdungsverbot-Gesetz darstellt, auf die sich § 5 Zweckentfremdungsverbot-Verordnung bezieht.

Laut Auskunft der Bezirksämter Neukölln, Marzahn-Hellersdorf und Lichtenberg wurden in den betreffenden Bezirken keine Negativatteste ausgestellt.

Die Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg, Pankow, Charlottenburg-Wilmersdorf, Steglitz-Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Reinickendorf haben, auch aus den unter 1. genannten Gründen, keine Angaben geliefert.

Frage 4:

Welche Maßnahmen planen der Senat und die Bezirke, um planungsrechtlich gefährdete Wohngebäude zu sichern und wann sollen diese jeweils umgesetzt werden?

Antwort zu 4:

Über Art und Zeitpunkt von Maßnahmen zur planungsrechtlichen Sicherung gefährdeter Wohngebäude entscheiden die Bezirke in eigener Verantwortung. Maßgeblich sind stets die konkreten Umstände der Bestands- und Planungssituation. Im Rahmen der rechtlichen und ressourcenmäßigen Möglichkeiten wird die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen die Bezirke bei der Durchführung der Maßnahmen unterstützen. Im Übrigen haben die Bezirksämter folgende Mitteilungen gemacht:

Das Bezirksamt Mitte meint, dass es der Aufstellung von Bebauungsplänen bedürfe, um das Wohnen zu sichern. Dem vorausgehen könne im Einzelfall die Festsetzung eines Sanierungsgebietes, innerhalb dessen Wohnen zum Sanierungsziel erklärt werde und in dessen Folge ein Bebauungsplan diese Ziele festsetze. Grundsätzlich erfolge im Bezirk Mitte eine Evaluation der Planungsziele im Rahmen der bezirklichen Entwicklungsplanung - vor allem im Rahmen des im Verfahren befindlichen sektoralen Fachplans Wirtschaft und des demnächst zu beauftragenden Fachplans Wohnen.

Das Bezirksamt Pankow erklärt, dass derzeit die „Erholungsanlage Schildow-Waldeck“ planerisch untersucht werde. Ziel sei, mittels eines Bebauungsplans ein Wohngebiet nach BauNVO zu entwickeln. Der Umsetzungszeitraum könne noch nicht benannt werden.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg teilt mit, dass nicht beabsichtigt sei, Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der betreffenden Wohngebäude durchzuführen. Zum einen fehlten dafür die Ressourcen, zum anderen lägen die Gebäude in Gebieten, für die der Flächennutzungsplan gewerbliche Baufläche darstelle.

Das Bezirksamt Neukölln führt aus, dass die Arbeitsgebiete des Baunutzungsplans in der Regel nicht zu Gunsten der Wohnnutzungen durch neue Bebauungsplänen ersetzt werden könnten, die das Wohnen erlaubten. Die Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe, die Ansprüche auf gesunde Wohnverhältnisse einerseits und die Gebietserhaltung andererseits könnten nicht rechtssicher abgewogen werden. Das Gebot der Nutzungstrennung gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetzes könne in neuen Bebauungsplänen in den weit überwiegenden Fällen nicht erfüllt werden, sodass es beim Bestandsschutz für die Wohnnutzungen bleiben müsse. Konkrete Maßnahmen zur Sicherung von betreffenden Wohngebäudes seien im Bezirk daher nicht geplant. Ergänzend weist das Bezirksamt darauf hin, dass der gesamte Norden von

Neukölln sowie weitere Gebiete im Süden des Bezirks als Milieuschutzgebiete ausgewiesen seien. Danach sei die Nutzungsänderung von wohngenutzten Gebäuden oder Räumen sowie deren Beseitigung unzulässig – unabhängig von der planungsrechtlichen Zulässigkeit der Wohnnutzung.

Das Bezirksamt Marzahn Hellersdorf sieht keinerlei Handlungsbedarf, weil es im Bezirk keine gefährdeten Wohngebäude gebe.

Das Bezirksamt Reinickendorf berichtet, dass in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten Bebauungspläne aufgestellt worden seien, um eine Wohnnutzung an Standorten zu sichern, an denen Wohnen zuvor unzulässig gewesen sei. Derzeit seien im Bereich Reinickendorf Ost vier Bebauungspläne im Verfahren, die Gemengelagen betreffen und das Ziel verfolgten, Wohnungsbau bei gleichzeitigem Erhalt der gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen. Aufgrund zahlreicher notwendiger Gutachten und Untersuchungen sowie der Einbeziehung der Eigentümer und Nutzer vor Ort, seien diese Verfahren aufwendig sowie kosten- und zeitintensiv. Einer der vier Bebauungspläne befinde sich derzeit im Festsetzungsverfahren. Bei den anderen drei Bebauungsplänen könne derzeit keine Aussage über die voraussichtliche Verfahrensdauer getroffen werden.

Den übrigen Bezirksämtern waren Maßnahmen zur Sicherung unzulässiger Wohngebäude entweder nicht bekannt oder die Bezirksämter sahen aufgrund des Bestandsschutzes bereits genehmigter Wohngebäude kein Erfordernis derartige Maßnahmen zu ergreifen.

Berlin, den 20.07.2022

In Vertretung

Prof. Kahlfeld

.....

Senatsverwaltung für
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen