

Bezirksamtsvorlage Nr. 1733

zur Beschlussfassung -

für die Sitzung am Dienstag, dem 02.11.2021

1. Gegenstand der Vorlage:

Einbringung einer Vorlage - zur Kenntnisnahme bei der Bezirksverordnetenversammlung zur Drucksache Nr. 3312/V, Beschluss vom 19.08.2021 betrifft:

Keine Wohnhausabrisse und Mieter*innenvertreibung in der Tegeler Straße 2-5 sowie Tegeler Straße 6-7 und Tegeler Straße 1/Fennstraße 33/34 durch Bayer

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt die beigefügte Vorlage - zur Kenntnisnahme - betrifft „Keine Wohnhausabrisse und Mieter*innenvertreibung in der Tegeler Straße 2-5 sowie Tegeler Straße 6-7 und Tegeler Straße 1/Fennstraße 33/34 durch Bayer“ als Schlussbericht. Sie ist bei der Bezirksverordnetenversammlung einzubringen.

II. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

III. Veröffentlichung: ja

IV. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat: nein

b) Frauenvertretung: nein

c) Schwerbehindertenvertretung: nein

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein

4. Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

bitten wir, der beigefügten Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung zu entnehmen.

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Mitzeichnung(en):

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Kenntnisnahme-

über

Keine Wohnhausabriss und Mieter*innenvertreibung in der Tegeler Straße 2-5 sowie Tegeler Straße 6-7 und Tegeler Straße 1/Fennstraße 33/34 durch Bayer

Wir bitten zur Kenntnis zu nehmen:

Die Bezirksverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.08.2021 folgendes Ersuchen an das Bezirksamt beschlossen (Drucksache Nr. 3312/V)

Das Bezirksamt wird ersucht, sich gegenüber der „Sechsten Bayer Real Estate VV GmbH & Co. KG“ sowie der für die Grundstücke beauftragten „Hausverwaltung Hoell GmbH“ dafür einzusetzen, dass die aktuell beabsichtigten Abrisse der Wohngebäude Tegeler Straße 2-5 nicht umgesetzt und die bereits erfolgten Kündigungen der Wohnungen gegenüber den Mieter*innen umgehend zurückgenommen werden.

Daneben ist darauf hinzuwirken, dass die zu erwartenden Abrisse die angrenzenden Gebäude Tegeler Straße 6-7 und Tegeler Straße 1/Fennstraße 33/34 nicht erfolgen und den dortigen Mieter*innen nicht gekündigt wird.

Darüber hinaus wird das Bezirksamt - ggf. in Abstimmung mit der zuständigen Senatsverwaltung - ersucht, alle planungsrechtlichen Möglichkeiten auszuschöpfen, die eine Sicherung der Wohnbebauung ermöglichen.

Im Weiteren wird das Bezirksamt ersucht, die BVV umgehend schriftlich über die ihm bekannten Planungen der Eigentümerin zu informieren. Dabei ist darzulegen, wann und in welcher Form sich das Bezirksamt dafür eingesetzt hat, dass die geplanten Abrisse und Kündigungen verhindert werden, bzw. was unternommen wurde, um absehbare Obdachlosigkeiten abzuwenden.

Das Bezirksamt hat am .11.2021 beschlossen, der Bezirksverordnetenversammlung dazu Nachfolgendes als Schlussbericht zur Kenntnis zu geben:

Die Grundstücke der Tegeler Straße 2 - 5 liegen in einem Bereich, für den der Baunutzungsplan von Berlin vom 28.12.1960 in Verbindung mit den städtebaulichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58) und den festgesetzten Straßen- und Baufluchtlinien als übergeleitete Bebauungsplanregelung fortgilt. Danach handelt es sich hier um ein beschränktes Arbeitsgebiet - dieses entspricht im Wesentlichen einem Gewerbegebiet nach BauNVO. Eine Nutzung zu Wohnzwecken ist in einem beschränkten Arbeitsgebiet bauplanungsrechtlich unzulässig (vgl. BVerwG, Urteil vom 02.12.1983 - 8 C 155.81 - Rn. 21). Daher wurden für die Gebäude Tegeler Straße 2 - 5 hinsichtlich der Frage, ob es sich um schützenswerten Wohnraum handelt, zweckentfremdungsrechtliche Negativatteste erteilt.

Für die angrenzenden Gebäude gelten dieselben rechtlichen Rahmenbedingungen. Von Seiten des Bezirksamtes bestehen somit keine rechtlichen Grundlagen, die Rücknahme der Kündigungen einzufordern und Abrisse der in Rede stehenden Gebäude zu verhindern.

Vor dem Hintergrund einer wachsenden Stadt wird neben Wohnraum u. a. auch Raum für die Entwicklung von Industrie und Gewerbe benötigt. Das Betriebsgelände der Bayer AG hat eine herausragende Bedeutung für die gewerblich-industrielle Entwicklung Berlins, weshalb es im Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 im Entwicklungskonzept für den produktionsbezogenen Bereich dargestellt ist (EpB-Gebiet 2 „Fennstraße“). Folglich stellt der Flächennutzungsplan, in welchem die beabsichtigte Art der Bodennutzung dargestellt ist, eine gewerbliche Baufläche dar. Ein Bebauungsplan mit dem Ziel, die bestehende Wohnbebauung zu sichern, liefe somit den Planungszielen des Landes Berlin entgegen.

Daneben ist eine Wohnnutzung auch mit dem bezirklichen Planungsziel, den Gewerbebestandort zu entwickeln, nicht vereinbar. So stellt die Bezirksentwicklungsplanung den Bereich als Gewerbebestandort dar. Das Bezirksamt Mitte hat deshalb in seiner Sitzung am 16.09.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes 1-61 mit dem Ziel beschlossen, den vorhandenen Gewerbebestandort planungsrechtlich zu sichern und zugleich das Wohnen an dieser Stelle auszuschließen. In ihrer Sitzung am 17.09.2009 hat die BVV den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes 1-61 zur Kenntnis genommen.

Wie oben dargelegt, handelt es sich bei den Wohngebäuden in der Tegeler Straße um planungsrechtlich unzulässige Nutzungen. Die planungsrechtliche Sicherung einer Wohnnutzung, die an einen aktiven Gewerbebestandort angrenzt, würde Einschränkungen des Gewerbebestandes mit sich bringen und den Entwicklungszielen des Landes und des Bezirks entgegenstehen.

Nach Kenntnis des Fachbereichs Stadtplanung wird für das Betriebsgelände derzeit durch die Bayer AG ein Nutzungskonzept für den Standort Fennstraße erarbeitet. Dessen Bearbeitungsstand und seine Inhalte sind dem Bezirksamt nicht bekannt. Wie oben dargelegt, können keine rechtlichen Grundlagen herangezogen werden, um die geplanten Abrisse und Kündigungen zu verhindern.

Mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung der BVV ist verabredet, die Fa. Bayer zur nächsten Sitzung einzuladen, um dort die Pläne zur Weiterentwicklung des Standortes vorzustellen.

A) Rechtsgrundlage:

§ 13 i.V. mit § 36 BezVG

B) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

- a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben: keine
- b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen: keine

Berlin, den

Bezirksbürgermeister von Dassel

Bezirksstadtrat Gothe