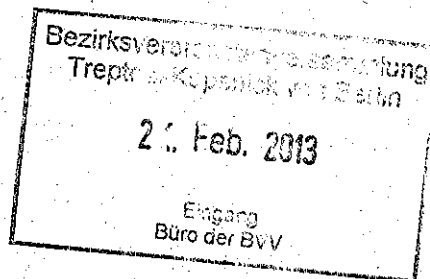


BA Treptow-Köpenick
Abt. Bauen, Stadtentwicklung und Umwelt
Bezirksstadtrat

20.02.2013

Vorsteher der BVV
Herrn Stock

über
Bezirksbürgermeister



7g

**Beantwortung der Kleinen Anfrage KA VII/0271 vom 07.02.2013
der Bezirksverordneten Gabriele Schmitz
Betr.: Erhaltungsverordnung Alt-Treptow**

1. Wann erfolgte die Prüfung für Alt-Treptow eine Milieuschutzverordnung aufzustellen und welcher Geltungsbereich war angedacht?
2. Welche Voraussetzungen müssen für die Aufstellung einer Milieuschutzverordnung vorliegen?
3. Welche Voraussetzungen fehlen in Alt-Treptow für eine Milieuschutzverordnung?
4. Welche Voraussetzungen müssen für die Aufstellung einer Umstrukturierungsverordnung vorliegen und welche Voraussetzungen fehlen hierfür in Alt-Treptow?
5. Wann erfolgte die letzte Prüfung in Alt-Treptow ein Sanierungsgebiet festzusetzen, welcher Geltungsbereich war angedacht und aus welchen Gründen wurde eine Sanierungsverordnung von der Senatsverwaltung abgelehnt?

Hierzu antwortet das Bezirksamt:

Zu 1.:

Gemäß Senatsbeschluss vom 21.07.1992 fanden 1992 u. a. für das Gebiet Alt Treptow vorbereitende Untersuchungen auf der Grundlage des § 141 BauGB statt. Gegenstand des Auftrages war die Feststellung städtebaulicher Missstände und die Entwicklung von Konzepten zur städtebaulichen Neuordnung. Parallel dazu wurde eine Sozialstudie erstellt. Eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet durch den Senat erfolgte im Ergebnis dessen nicht.

Am 16.09.1997 wurde der BA-Beschluss 98/97 zur Aufstellung einer Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutz) für einen Teilbereich des ehemaligen Untersuchungsgebietes Alt Treptow gefasst (Geltungsbereich Kiefholzstraße / Eisenstraße / Karl-Künger-Str./Lohmühlenstraße). Die Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Nr. 54 vom 7.11.1997.

Grundlage waren die Untersuchungsergebnisse von 1992 und interne Erhebungen/ Untersuchungen von 1997/98 u. a. zur Wohnungs- und Bevölkerungsstruktur, zum Ausstattungsstandard und Leerstand, zur Grundstücksmarktentwicklung (Anzahl der Abgeschlossenheitsbescheinigungen, Bodenrichtwertentwicklung).

Nach einer Überprüfung der Gebietsentwicklung im Jahr 2001 erschien die Beauftragung weiterer Untersuchungen und einer Sozialstudie als Grundlage für den Erlass einer Erhaltungsverordnung als nicht gerechtfertigt (siehe Schlussbericht an die BVV zur Drucksache III/1180 vom 1.8.2001). Eine Tendenz zur Luxusmodernisierung wurde als nicht ausreichend begründbar eingeschätzt. Vielmehr ging es im Gebiet um die Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards unter Berücksichtigung bauordnungsrechtlicher Mindestanforderungen.

2007/ 2008 fanden im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erneut Untersuchungen im Gebiet (Voruntersuchungen zur Festlegung künftiger Stadterneuerungsgebiete) statt. Die Frage, ob Bedarf des Schutzes der Wohnbevölkerung vor Verdrängung (Sozialplan) besteht, wurde im Ergebnis dieser Voruntersuchung verneint. Indikatoren für die Beurteilung waren u.a. soziale Struktur und Eigentümerstruktur. Es wurde als ein Gebiet mit durchschnittlicher Fluktuation, durchschnittlicher Arbeitslosigkeit und unterdurchschnittlicher Sozialhilfedichte eingestuft.

Zu 2.:

Die vorgefundene Struktur der Wohnbevölkerung kann nur dann Anlass für den Erlass einer Milieuschutzsatzung geben, wenn sie aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll.

Die Datenbestände müssen Aufschluss geben über Umfang und Wahrscheinlichkeit der voraussichtlichen Vornahme baulicher Vorhaben und Rechtsvorgänge, die geeignet sind, einen Strukturwandel auszulösen, sowie über die auf Grund der Durchführung dieser Vorhaben auftretenden Änderungen in der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, schließlich auch über die sich hieraus ergebenden städtebaulichen Folgen bzw. Auswirkungen. Die Milieuschutzsatzung würde ihren Zweck verfehlen, wenn der Strukturwandel bereits abgeschlossen oder so weit fortgeschritten ist, dass die wesentlichen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bereits eingetreten sind.

Vage Befürchtungen, die mehr oder weniger jede Veränderung als möglicherweise nachteilig erscheinen lassen, reichen allerdings nicht aus; vielmehr müssen sich die nachteiligen Folgen mit der bei Prognoseentscheidungen erforderlichen Sicherheit abschätzen lassen.

Es sind folglich im Vorfeld der Aufstellung einer Milieuschutzsatzung umfangreiche Voruntersuchungen (u. a. Sozialstudie) durchzuführen.

Zu 3.:

Der Wohnungsbestand im Ortsteil Alt-Treptow lässt keinen solchen flächendeckenden oder räumlich konzentrierten Modernisierungsbedarf erkennen, der Anlass zur Befürchtung von umfänglichen Luxusmodernisierungen gibt. In Folge der Mietsteigerungen nach solchen Luxusmodernisierungen wäre die Verdrängung von Wohnbevölkerung zu befürchten, was durch eine Erhaltungssatzung zum Milieuschutz verhindert werden kann.

Die Tatsache der Errichtung von Neubauten unter Nutzung von Baulücken und Brachflächen und auch die damit verbundene Schaffung von Eigentumswohnungen rechtfertigt keine Erhaltungssatzung zum Milieuschutz, weil damit vordergründig keine Verdrängung von Wohnbevölkerung verbunden ist. Die Erhaltungssatzung zum Milieuschutz zielt ausschließlich auf die vorhandene Wohnbevölkerung und hat keine Wirkung für die Veränderung von Stadtteilen durch Zuzug in neu gebaute Wohnbauten.

Zu 4.:

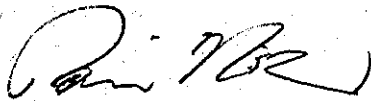
Eine Erhaltungsverordnung bei städtebaulichen Umstrukturierungen setzt voraus, dass sich Bebauungspläne oder städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken. In die-

sen Fällen soll die Gemeinde einen Sozialplan aufstellen. Die Umstrukturierungssatzung dient dann der Sicherung des Sozialplans und soll insbesondere die sozialverträgliche (zeitliche) Abfolge sichern. Das gilt z.B. bei geplanten Abrissen oder Nutzungsänderungen, von denen Mieter betroffen sind. Hier kann der Sozialplan regeln, dass erst entsprechender Ersatzwohnraum zu schaffen ist, ehe die Genehmigung für den Abbruch eines Hauses erteilt wird.

Da im Ortsteil Alt-Treptow derzeit kein Bebauungsplan in Aufstellung ist, der eine solche Umstrukturierung vorsieht und auch kein ausgewiesenes Sanierungsgebiet vorhanden ist, besteht keine rechtliche Voraussetzung für eine Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 3 (städtebauliche Umstrukturierung).

Zu 5.

Die letzte Prüfung erfolgte im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung im Rahmen einer „Voruntersuchung von künftigen Stadterneuerungsgebieten“ im Jahr 2007/2008. Der Vorgang befindet sich hinsichtlich einer Entscheidung zur Ausweisung eines Teilbereiches als Sanierungsgebiet noch in Prüfung und ist noch nicht abschließend entschieden. Der Bereich, der diesbezüglich untersucht wurde, befindet sich zwischen Bahndamm Görlitzer Bahn, Eisenstraße, Beermannstraße, S-Bahnring, Neuköllner Schifffahrtskanal, Teupitzer Straße, Heidelberger Straße, Bouchéstraße, Harzer Straße und Landwehrkanal (57 ha).



Rainer Hölmer

Erfassung Personal- und Sachkosten für die Bearbeitung und Umsetzung von Drucksachen der BVV						
Zur Erstellung dieses/er:		Antwort Kleine Anfrage		Drs. Nr. KA VII/0271		haben
				Anzahl	Arbeits- stunden	Betrag in €
Beamtinnen/Beamte bzw vergleichbare/r Beschäftigte/r		mittleren Dienst		0	0,00	0,00 €
		gehobenen Dienst		2	0,30	15,32 €
		höherer Dienst		1	1,50	116,21 €
notwendige Sachkosten als Folgekosten (z. B. Bestellung Material, Beauftragung Gutachten, ...)						
aufgewendet und damit entstanden in der Fachabteilung Gesamtkosten in Höhe von:				131,52 €		
Dazu kommen Kosten beim BzBm, Büro BVV in Höhe von:				25,54 €		
Damit ergeben sich Gesamtkosten von:				157,06 €		