

Bezirksamtsvorlage Nr. 154  
zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem 06.09.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Beschluss über den Entwurf der Rechtsverordnung zur Festsetzung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Müllerstraße Nord“ im Bezirk Mitte von Berlin

2. Berichtersteller/in:

Bezirksstadtrat Gothe

3. Beschlussentwurf:

I. Das Bezirksamt beschließt:

1. die Begründung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Müllerstraße Nord“ im Bezirk Mitte von Berlin.
2. den Entwurf der Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Müllerstraße Nord“ im Bezirk Mitte von Berlin.

II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung sind die beigefügte Vorlage und der Entwurf der Rechtsverordnung zur Beschlussfassung einzubringen.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. 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:

Siehe Begründung

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine

10. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe

Vorlage -zur Beschlussfassung-

über die Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „Müllerstraße Nord“ im Bezirk Mitte von Berlin

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

die Begründung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Müllerstraße Nord“, in der anliegenden Karte mit einer durchgezogenen Linie eingegrenzt, im Bezirk Mitte von Berlin und den Entwurf der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Müllerstraße Nord“ im Bezirk Mitte von Berlin.

A) Begründung:

Das Gebiet soll gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB als neues Erhaltungsgebiet „Müllerstraße Nord“ festgesetzt werden.

Mit Hilfe der Verordnung soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten und die weitere Verdrängung der bereits gebietsansässigen Wohnbevölkerung verhindert werden, um negative städtebauliche Auswirkungen zu vermeiden. Die städtebaulichen Ziele sind:

1. der Erhalt des bestehenden Wohnungsangebotes mit den aktuell erreichten durchschnittlichen Ausstattungsstandards und
2. der Erhalt der Übereinstimmung von sozialer Infrastruktur, Wohnungsangebot und Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung.

Grundlage für die Gebietsabgrenzung bildet das im Jahr 2021-2022 im Auftrag des Bezirksamtes Mitte von der LPG GmbH erstellte Gutachten zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass einer Sozialen Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für ein Verdachtsgebiet im Bezirk Mitte von Berlin.

Die vertiefende Untersuchung hat ergeben, dass für das Gebiet „Müllerstraße Nord“ die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung aufgrund des festgestellten Aufwertungsdrucks, des Aufwertungspotenzials sowie der Verdrängungsgefährdung und der damit einhergehenden Gefahr eines Verlustes der gebietsspezifischen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung mit negativen Folgen für

die städtebauliche Struktur gegeben sind. Die Gutachter empfehlen daher die Festsetzung eines sozialen Erhaltungsgebietes „Müllerstraße Nord“.

Bei Nichterlass der sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB mit den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalten sind folgende teils erhebliche negative städtebauliche Folgen für das empfohlene soziale Erhaltungsgebiet Müllerstraße Nord zu erwarten, die durch eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entstehen. Aus der baulichen und soziodemografischen Struktur leiten sich in Kombination mit den zu erwartenden negativen städtebaulichen Auswirkungen verschiedene Ziele für die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ab.

Negative städtebauliche Folgen bei Nichterlass:

1. Verlust günstigen Mietwohnraums und Aufwertung des Wohnungsbestandes durch Ausstrahleffekte von Entwicklungen und Planungen im Untersuchungsgebiet und der Umgebung
2. Verlust einer nachfragegerechten Wohnungsbelegung
3. Verlust der sozialen Mischung im Untersuchungsgebiet

Eine ausführliche Begründung mit Auswertungen, Ergebnissen und Schlussfolgerungen für das Gebiet „Müllerstraße Nord“ ist dem Gutachten im Anhang zu entnehmen.

**B) Rechtsgrundlage:**

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB  
§ 12 Abs. 2 Nr. 4 BezVG  
§ 30 AGBauGB

**C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

keine

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

**D) Auswirkungen auf den Klimaschutz**

keine

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeister von Dassel