

Bezirksamtsvorlage Nr. 200  
zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem .11.2022

1. Gegenstand der Vorlage:

Erlass 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. den Erlass einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Müllerstraße Nord“ im Bezirk Mitte von Berlin. (siehe Anlage)
2. Die Rechtsverordnung ist im Gesetz- und Verordnungsblatt von Berlin zu verkünden.

II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.

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:

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 Erhaltungsverordnung 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 Verdrängungsfährdung 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 und 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

Die Bezirksverordnetenversammlung hat am 15.09.2022 (Drucksache 0461/VI) den Entwurf der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Nummer 2 BauGB für das Gebiet „Müllerstraße Nord“ im Bezirk Mitte von Berlin beschlossen. Mit Schreiben vom 04.10.2022 wurde die Absicht des Erlasses der Verordnung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen gemäß § 30 AGBauGB angezeigt. Diese teilte mit Schreiben vom 12.10.2022 mit, dass das dringende Gesamtinteresse Berlins mit Bezug auf § 7 AGBauGB dem Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung durch den Bezirk Mitte von Berlin nicht entgegensteht.

Rechtsgrundlage:

- § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB
- § 30 AGBauGB
- § 36 Abs. 2 Buchstabe c und Absatz 3 BezVG

Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung:

Haushaltsplan:

Für die neu auszuschreibenden Mieterberatungsleistungen für das zu erlassende soziale Erhaltungsgebiet „Müllerstraße Nord“ sind für 2023 die Mittel planmäßig für den Haushaltsplan bei Kapitel 4200 Titel 89339 Unterkonto 000 in Höhe von 30.000€ angemeldet.

Personalwirtschaftliche Auswirkung:

keine

5. Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:

keine

6. Behindertenrelevante Auswirkungen:

keine

7. Integrationsrelevante Auswirkungen:

keine

8. Sozialraumrelevante Auswirkungen:

keine

9. Auswirkungen auf den Klimaschutz:

keine

10. Mitzeichnung(en):

keine

Bezirksstadtrat Gothe