



Stadtplanungsamt

13.02.2020

**Ihr/e Ansprechpartner/in:**

Frau Dr. Kreft-Kettermann

Frau Peuling-Heerstraß

Frau Sandner

Telefon: 492-6170, -6178, -1239

KreftH@stadt-muenster.de

Peuling-Heerstrass@stadt-muenster.de

Sandner@stadt-muenster.de

Öffentliche **Beschlussvorlage**

Betrifft

Beschluss über die Aufstellung einer sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für den Geltungsbereich "Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel" (Ratsantrag der SPD-Fraktion A-R/0081/2019 'Milieuschutzsatzung für das Hansa- und Hafenviertel einführen')

Beratungsfolge

10.03.2020	Bezirksvertretung Münster-Mitte	Anhörung
11.03.2020	Ausschuss für Soziales, Stiftungen, Gesundheit, Verbraucherschutz und Arbeitsförderung	Vorberatung
18.03.2020	Ausschuss für Liegenschaften, Wirtschaft und strategisches Flächenmanagement	Vorberatung
19.03.2020	Ausschuss für Stadtplanung, Stadtentwicklung, Verkehr und Wohnen	Vorberatung
24.03.2020	Ausschuss für Personal, Organisation, Sicherheit, Ordnung und E-Government	Vorberatung
25.03.2020	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
25.03.2020	Rat	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

- I. Sachentscheidung:
  1. Der Rat beschließt die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den in Anlage 1 gekennzeichneten Geltungsbereich 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel'. Das Ziel einer Sozialen Erhaltungssatzung ist die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Die Anlage 1 ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
  2. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich im Amtsblatt bekannt zu machen.
  3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass zur Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses der Sozialen Erhaltungssatzung einerseits Prüfaufgaben zu den genehmigungspflichtigen Bauvorhaben (Bauanträge) anfallen, um entsprechend den Inhalten und Zielen einer künftigen Satzung Vor-

haben genehmigen oder zurückstellen zu können. Darüber hinaus sind zum Monitoring ‚Gentrifizierung‘ vorbereitende und begleitende quantitative gesamtstädtische und kleinräumige Untersuchungen notwendig. In der Addition der geschilderten zusätzlichen Aufgaben entsteht ein Stellenaufwand im Umfang von 1,0 VZÄ (E 11). Hierzu wird die mit dem Stellenplan 2018 befristet eingerichtete 0,5 Stelle bis zum 31.03.2021 auf eine Vollzeitstelle aufgestockt. Die erforderliche unbefristete Stellenmehrung wird zum Stellenplan 2021 angemeldet.

4. Für notwendige vertiefende und vorbereitende Untersuchungen im Aufstellungsgebiet wird in Vorbereitung des Satzungsbeschlusses ein externes Büro beauftragt. Hierdurch entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich 30.000,00 €.
5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass neben dem in Anlage 2 aufgeführten kleinräumigen statistischen Monitoring Hansaviertel 2018 die in Anlage 3 aufgezeigte Auswertung der Haushaltebefragung „Wohnen und Leben im ‚Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel‘ im Hinblick auf mögliche Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen“ um einen umfangreichen Tabellenteil ergänzt ist, der im Internet unter nachfolgendem Link <https://www.stadt-muenster.de/stadtentwicklung/kommunale-umfragen.html> abrufbar ist.
6. Der Antrag A-R/0081/2019 ‚Milieuschutzsatzung für das Hansa- und Hafenviertel einführen‘ ist damit erledigt.

## II. Finanzielle Auswirkungen:

Die Sachentscheidung ist wie folgt zu finanzieren:

Teilergebnisplan					
	Nr.	Bezeichnung	Haush.-jahr	Betrag €	Bemerkungen
Produktgruppe	0901	Stadt- und Regionalentwicklung, Stadtplanung			
Zeile	11	Personalaufwendungen	4/2020 bis 10/2020	22.050	0,5 Stelle E11 Aufstockung der bestehenden Stelle
	11	Personalaufwendungen	11/2020 bis 3/2021	31.500	1 Stelle E11 bis Inkrafttreten des Stellenplanes 2021
	16	Sonstige ordentliche Aufwendungen	2020	30.000	Projektmittel

Die zur Finanzierung erforderlichen Aufwendungen werden im Personalaufwandsbudget bzw. im Sachaufwandsbudget der Produktgruppe 0901 aufgefangen.

### Begründung:

Zu 1.

Mit dem Ratsantrag der SPD-Fraktion A-R/0081/2019 ‚Milieuschutzsatzung für das Hansa- und Hafenviertel einführen‘ wird die Verwaltung aufgefordert, einen Aufstellungsbeschluss für eine Milieuschutzsatzung/Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Hansa- und Hafenviertel zur Beschlussfassung vorzulegen.

#### Die Inhalte und Wirksamkeit einer ‚Milieuschutzsatzung/Sozialen Erhaltungssatzung‘

Mit dem Städtebaulichen Instrument Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde durch eine Satzung Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zu-

sammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Demnach dürfen Baumaßnahmen vorhandenen Wohnraum nicht derart verändern, dass er für die im Gebiet ansässige Wohnbevölkerung nicht mehr geeignet ist. Entscheidend sind die Auswirkungen auf den Bestand, die Größe und die Ausstattung des vorhandenen Wohnraums. In den Geltungsbereichen dieser Satzungen bedürfen Veränderungen, selbst für ansonsten baugenehmigungsfreie Maßnahmen, einer satzungsrechtlichen Genehmigung. Die Genehmigung darf dabei nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Besondere städtebauliche Gründe liegen unter anderem dann vor, wenn die Wohnbevölkerung und das Wohnungsangebot sowie die jeweiligen Infrastrukturen in einem Gebiet in einem intakten Verhältnis zueinander stehen und eine Veränderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu einem Bruch dieses intakten Verhältnisses und zu damit einhergehenden negativen städtebaulichen Folgen führen würde. Im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungssatzung kann zudem das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB) Anwendung finden. Soziale Erhaltungssatzungen sind ein Instrument des Besonderen Städtebaurechts und können keinen Beitrag zum individuellen Mieterschutz leisten.

#### Ziele, Voraussetzungen und Folgen eines Aufstellungsbeschlusses

Ein Aufstellungsbeschluss muss einem Satzungsbeschluss nicht zwingend vorgeschaltet sein. Er eröffnet aber die Möglichkeit, bereits während der Phase einer Satzungsvorbereitung und Durchführung von Voruntersuchungen unter Berücksichtigung von § 172 Abs. 2 BauGB von den Möglichkeiten der Regelungen des § 15 Abs. 1 BauGB zur Zurückstellung genehmigungspflichtiger Vorhaben und zur vorläufigen Untersagung nicht genehmigungspflichtiger Vorhaben Gebrauch machen zu können, wenn zu befürchten ist, dass durch bestimmte Vorhaben bzw. beantragte Maßnahmen Fakten geschaffen werden, die die Ziele und Zwecke einer Sozialen Erhaltungssatzung unmöglich machen oder wesentlich erschweren. Geprüft wird das im jeweiligen Einzelfall.

Die Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bedarf

- einer plausiblen Begründung für eine zu erwartende Gefährdung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung als Folge von Aufwertungsprozessen,
- der Identifizierung des Geltungsbereichs durch eine vorläufige flurscharfe Abgrenzung des potentiellen Satzungsgebiets mittels eines Übersichtsplans,
- eines diesbezüglichen Ratsbeschlusses,
- der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt.

Aus dem Aufstellungsbeschluss muss nicht zwingend ein Satzungsbeschluss resultieren.

Mit Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung und der ortsüblichen Bekanntmachung im Amtsblatt kann gemäß § 172 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 BauGB die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten zurückgestellt beziehungsweise vorläufig untersagt werden. Hierzu gehören:

- Abbruch und Rückbau - auch die teilweise Beseitigung - von Wohnungen bzw. Wohngebäuden,
- bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum, zum Beispiel Modernisierung von Bädern und Fenstern, Einbau von Aufzügen
- Nutzungsänderungen, z. B. von Wohnungen in Büros in freiberufliche Nutzungen oder in andere nichtwohnliche Nutzungen.

Die Zurückstellung beziehungsweise vorläufige Untersagung wird voraussichtlich in der Regel nicht angewendet, wenn das Vorhaben

- der Herstellung eines zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen (entsprechend der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen) dient,
- an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der jeweils gültigen Energieeinsparverordnung angepasst wird,
- eine reine Instandsetzungsmaßnahme ist (z. B. Austausch defekter gegen gleichwertige neue Bauteile),

- an Gebäuden oder in Räumen durchgeführt werden soll, die in zulässiger Weise zu anderen als Wohnzwecken genutzt werden,
- Neuausbau eines Dachgeschosses, wenn dadurch vorhandener Wohnraum nicht verändert wird.

Ein Vorhaben ist ferner zulässig, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls, die Erhaltung der baulichen Anlage nicht mehr zumutbar ist.

*Exkurs: Die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, ist durch den Aufstellungsbeschluss nach jetzigem Kenntnisstand der Verwaltung nicht steuernd zu beeinflussen, da die von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen erlassene Verordnung (UmwandVO) derzeit bis zum 27. März 2020 gültig ist. Es gibt einen Untersuchungsauftrag des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung NRW u.a. die Umwandlungsverordnung auf ihre Wirksamkeit hin zu überprüfen. Ergebnisse dieser Untersuchung liegen noch nicht öffentlich vor. Zurzeit gibt es keine Signale der Landesregierung im Hinblick auf eine Verlängerung der Verordnung. Wird diese nicht erneut vom Land NRW beschlossen, kann dieser wichtige Baustein in Sozialen Erhaltungsgebieten nicht mehr wirken.*

#### Begründung für eine zu erwartende Gefährdung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung - Kurzdarstellung der bisherigen Untersuchungsergebnisse zum 'Hafen,- Hansa,- Herz-Jesu-Viertel'

Für die Begründung eines Aufstellungsbeschlusses für das 'Hansaviertel' kann auf verschiedene bereits von der Verwaltung erstellte Vorarbeiten zur quantitativen und qualitativen Betrachtung der Entwicklungsstrukturen im 'Hansaviertel' abgestellt werden. Diese wurden auf der Grundlage der vorgenannten Ratsbeschlüsse erarbeitet, um für das Gebiet 'Hansaviertel' die quantitative und qualitative Informationsgrundlage in Bezug auf die Fragestellung „Aufwertung/Verdrängung“ zu verbessern sowie die Entscheidungsgrundlage zur Fragestellung der Einführung einer „Sozialen Erhaltungssatzung“ für das Viertel zu qualifizieren. Es sind im Einzelnen:

- Ein vertieftes statistisches Monitoring zur Beurteilung der Veränderung der Wohnsituation und der Zusammensetzung der Bevölkerung im Hansaviertel als Pilotprojekt für 2 Jahre (Anlage 2).
- Eine kleinräumige Haushaltebefragung im 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel', um die Wohn- und Lebenssituation und die Quartiersentwicklung vor Ort besser einschätzen zu können und Gründe für oder gegen den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung zu ermitteln (Anlage 3).

Das den beiden Bausteinen zugrunde liegende Untersuchungsgebiet wird im Westen durch den Bahnhof, im Norden von der Wolbecker-, Stern und Manfred-von Richthofen-Straße, im Osten durch den Kanal und im Süden vom Hafenbecken begrenzt. Das Monitoring untersucht als „Kernbereich“ das 'Hansaviertel', welches sich aus den Stadtzellen 242 Bremer Platz, 243 Meppener Straße, 244 Hansaplatz, 431 Alte Feuerwache, 443 Hubertistraße zusammensetzt. Das Befragungsgebiet 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel' ist unter Hinzunahme von Teilbereichen nördlich der Wolbecker Straße (Stadtzellen 241 Sophienstraße und 442 Herz-Jesu) räumlich weiter gefasst, um mögliche Ausstrahlungseffekte bestimmter Entwicklungen abzubilden. Diese beiden Stadtzellen werden im Monitoring zusätzlich als „Ergänzungsraum“ ausgewiesen.

Der Untersuchungsraum, das Untersuchungsdesign und die quantitativen und qualitativen thematischen Schwerpunkte der Untersuchungen wurden in Form eines mündlichen Zwischenberichts von der Verwaltung in nichtöffentlicher Sitzung des ASSVW am 21.11.2019 vorgestellt.

Die Ergebnisse der vertieften quantitativen Untersuchung des 'Hansaviertels' (Anlage 2) basieren auf der Auswertung statistischer Daten zu Verdrängungs- und Aufwertungsindikatoren' im Zeitraum 2013-2018. Im Fokus steht die Betrachtung der Entwicklungen

- in der Zusammensetzung der Bevölkerung (Altersstruktur, Haushaltstruktur, Haushaltgrößen, SGB II-Empfänger, Ausländische Bevölkerung, Wanderungsbewegungen, durchschnittliche Wohndauer) sowie
- im Wandel des Bestandes und der Ausstattung an Wohnraum (Wohnungsteileigentum, Verkäufe umgewandelter Wohnungen, Bautätigkeit).

Diese Daten wurden mit den Entwicklungen in Münster Mitte und Münster gesamt verglichen. **Im Ergebnis zeigt die kleinräumige quantitative Untersuchung keine auffälligen Strukturveränderungen, was dem Ergebnis der vorangegangenen Untersuchungen in großräumigerem Maßstab entspricht.**

Die Haushaltebefragung 'Hafen-, Hansa- Herz-Jesu-Viertel' (Anlage 3) wurde als schriftliche Befragung mittels eines standardisierten Fragebogens durchgeführt. Insgesamt wurden 8.704 Fragebögen verschickt, d. h. es wurden alle Haushalte im Untersuchungsgebiet angeschrieben. Im Mittelpunkt der Umfrage stehen die „Wohn- und Lebensbedingungen im Viertel“, „Fragen zur Wohnsituation“ sowie „Fragen zur Statistik“ (soziodemografische Merkmale). Die Befragung liefert neben subjektiven Einschätzungen der Bewohnerschaft auch zusätzliche Erkenntnisse durch die Erhebung neuer Indikatoren (Einkommen, Miete, Wohnungsausstattung etc.), die der amtlichen Statistik kleinräumig nicht zu entnehmen sind. Die Befragung bildet einen repräsentativen Querschnitt des Untersuchungsgebietes ab und ist mit einer Rücklaufquote von ca. 25% repräsentativ.

**Im Hauptergebnis erweisen sich die Bevölkerungszusammensetzung, das Zusammenleben und das Lebensgefühl im Viertel als schützenswert, womit grundsätzlich günstige Voraussetzungen für stabile städtebauliche und soziale Strukturen gegeben sind.** Auch zeigt sich eine Angewiesenheit auf die vorhandene Infrastruktur. Aus der Tatsache, dass aktuell laut Umfrage nur ein geringer Anteil von Wohnungen/Häusern mit wohnwerterhöhenden Merkmalen ausgestattet ist und bislang Sanierungs- und Modernisierungsaktivitäten in moderatem Umfang vollzogen wurden, **ergeben sich Anhaltspunkte für Aufwertungsspielräume im Wohnungsbestand. Diese bieten wiederum Spielräume für Mieterhöhungen.** Auch die feststellbare nur temporäre Wohndauer eines hohen Anteils der Bewohnerschaft (insb. Studierende) und damit ihrer Fluktuation erhöht die Möglichkeit einer Neuvermietung und damit auch regelmäßiger Mietpreisanpassungen. Zum Thema Verdrängung liefert auch die Befragung, wie schon das Monitoring, keine eindeutigen Ergebnisse dahingehend, dass jüngst eine systematische Verdrängung der Bevölkerung festzumachen ist. **Die Untersuchung liefert jedoch Hinweise, dass eine weitere Anspannung des Wohnungsmarktes zukünftig zu Veränderungen in der Zusammensetzung der ansässigen Bevölkerungsstruktur im 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel' führen und diese gefährden könnte.**

**Fazit: Im Fall der Verdrängung der angestammten Bevölkerung ist von negativen städtebaulichen Folgen für das 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel' auszugehen, zum Beispiel, weil preiswerter Wohnraum im Viertel entfällt, der dann andernorts im Stadtgebiet geschaffen werden muss. Dies wäre angesichts des allgemein sehr angespannten Münsteraner Wohnungsmarktes nicht umzusetzen.**

**Die inhaltlichen Voraussetzungen für einen Aufstellungsbeschluss im o. g. Untersuchungsgebiet sind damit aufgrund der bisher erhaltenen Ergebnisse gegeben.**

#### Identifizierung des Geltungsbereichs

Für einen Aufstellungsbeschluss ist es unter anderem zwingend, die konkrete räumliche Begrenzung des Gebiets in einer Karte so eindeutig darzustellen, dass die betreffenden Grundstücke unzweifelhaft erkennbar sind. Maßgebend für den Geltungsbereich dieses Aufstellungsbeschlusses ist der in Anlage 1 dargestellte Abgrenzungsplan des Stadtplanungsamtes mit der Auflistung der betroffenen Flurstücke. Relevant für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses sind die Teilräume des Untersuchungsgebietes, für die sich laut Befragung das größte Gefährdungspotential für die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur aufgrund festgestellter Anhaltspunkte für Aufwertungsspielräume im Mietwohnungsbestand sowie absehbarer aktueller baulicher Entwicklungen in der Nachbarschaft andeutet. Aus der Gebietsabgrenzung ausgenommen sind Teilbereiche, die nicht der aktuellen Wohnnutzung dienen. Die zum Aufstellungsbeschluss erforderliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist als vorläufig zu werten, da das endgültige Satzungsgebiet aufgrund der Ergebnisse vertiefter Untersuchungen noch Veränderungen unterliegen kann.

Im Kontext des Geltungsbereiches ist darauf hinzuweisen, dass der jetzige Betrachtungsraum Überschneidungen mit dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung Hafen/Halle Münsterland vom 12.11.1992 im Bereich südlich Hansaring, westlich Schillerstraße aufweist. Dabei können die Instrumente Sanierungssatzung und Erhaltungssatzung ähnliche Genehmigungsvorbehalte auslösen, ha-

ben aber grundsätzlich unterschiedliche Zielsetzungen: Sanierung zielt auf die Verbesserung städtebaulicher Missstände und des Bestandes ab, Erhaltung auf den Schutz des Bestandes bzw. die Zusammensetzung der Bevölkerung. Die Sanierungssatzung Hafen/Halle Münsterland ist allerdings gemäß § 235 Abs. 4 BauGB spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben.

Zu 2.

Ein Aufstellungsbeschluss erhält erst mit der Veröffentlichung im Amtsblatt Gültigkeit. Bereits ab dem ersten Gültigkeitstag eines gefassten und veröffentlichten Aufstellungsbeschlusses fallen Personal- und Sachkosten und ein erheblicher Verwaltungsaufwand an, da umgehend verschiedene Verfahrensschritte eingeleitet werden müssen. Hinzu kommt, dass viele dieser Verfahren unter einer engen zeitlichen Fristwahrung erfolgen müssen (siehe nachfolgende Ausführungen unter Pkt. 4 und 5).

Zu 3. und 4.

In der Umsetzung des Aufstellungsbeschlusses stehen folgende Aufgaben an:

- Für eine rechtssichere Begründung eines späteren Satzungsbeschlusses für das Untersuchungsgebiet ist innerhalb der für Zurückstellungen genannten Frist von 12 Monaten ab Aufstellungsbeschluss die Notwendigkeit der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch juristisch tragfähige vertiefende sozialräumliche Untersuchungsschritte, wie z. B. Ortsbildanalyse/Kartierung, Infrastrukturanalyse, Expertengespräche belastbar zu belegen. Unter anderem auf dieser Grundlage erfolgt eine Abwägung der möglichen städtebaulichen Folgen, die bei einer Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erwarten sind. Die Erhebungen bilden zudem die Basis für die Ableitung eines Verfahrens für den Vollzug einer möglichen Satzung. Die Identifikation und Analyse des Gebietsstandards der vorhandenen Wohnbebauung ist notwendig, um bei der Umsetzung der Milieuschutzsatzung die Genehmigungsfähigkeit von baulichen Änderungen an bestehendem Wohnraum beurteilen zu können. Je nach Ergebnis der Untersuchung kann noch eine Änderung der Gebietsabgrenzung vorgenommen werden und begründet sein. Vorgesehen ist es, die Durchführung von Teilaufgaben an externe Dienstleister zu vergeben. Hierfür entstehen Kosten in Höhe von voraussichtlich rd. 30.000,00 Euro brutto.
- Mit dem Stichtag der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses steht für den Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses (Anlage 1) die erhaltungsrechtliche Prüfung der eingehenden Anträge zu baugenehmigungspflichtigen Vorhaben und deren Zurückstellung bzw. Genehmigung an. Dies ist mit einem hohen Verwaltungsaufwand in der Nachweisführung verbunden. Im konkreten Einzelfall wird geprüft, ob die beabsichtigte bauliche Maßnahme die Bevölkerungszusammensetzung gefährdet (vgl. Pkt.1 Ziele, Voraussetzungen und Folgen eines Aufstellungsbeschlusses). Neben den Prüfaufgaben fallen bei negativem Prüfausgang auch verwaltungsverfahrensrechtliche Schritte an. Das bedeutet, dass Bescheide zur Mitteilung der Zurückstellung nach entsprechender Anhörung im gemeindlich-rechtlichen Verfahren erstellt und zugestellt werden müssen.
- Neben den inhaltlichen Prüfaufgaben für das Gebiet 'Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel' werden zur frühzeitigen dauerhaften Beobachtung des Gefährdungspotentials einer Gentrifizierung und unter dem Gesichtspunkt einer Quartiersgerechtigkeit gesamtstädtisch und kleinräumig präventive und begleitende Detailuntersuchungen (Grob- und Feinscreening) durchgeführt. Die vertieften quantitativen Analysen der Bevölkerungsstruktur und der Wohnsituation bieten bei erkanntem Gefährdungspotential die Grundlage zur rechtssicheren Ableitung von ‚sozialen Erhaltungsgebieten‘. Hiermit werden nicht nur im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses einer Sozialen Erhaltungssatzung, sondern gesamtstädtisch kleinräumig Veränderungen detailliert beobachtet. Die kontinuierliche Fortschreibung und Aktualisierung der Daten dient dabei sowohl als Frühwarnsystem wie auch der Rechtssicherheit möglicher künftiger Aufstellungs- und Satzungsbeschlüsse. Es bleibt somit eine Daueraufgabe, stadtweit die definierten Bevölkerungsindikatoren in ihrer Entwicklung unterhalb der Stadtteilebene zu beobachten.

Diese notwendigen Aufgaben – Pflichtaufgaben im Kontext ‚Sozialer Erhaltungssatzungen‘ - erfordern zusätzlichen unbefristeten Stellenbedarf im Umfang einer 1,0 VZÄ. Zurzeit ist im Amt 61 über den Antrag von CDU und Bündnis 90/Die Grünen zum Stellenplan 2018 eine auf 2 Jahre befristete 0,5 Stelle bis Oktober 2020 eingerichtet. Diese wird im Kontext der aufgezeigten Aufgabenstellung bis zum 31.03.2021 auf eine Vollzeitstelle aufgestockt. Die erforderliche unbefristete Stellenmehrung wird zum Stellenplan 2021 angemeldet.

Zu 5.

Der Antrag A-R/0081/2019 ‚Milieuschutzsatzung für das Hansa- und Hafenviertel einführen‘ ist damit erledigt.

#### Ausblick

Stellt sich auf Grundlage der Ergebnisse der weiteren vertieften sozialräumlichen Untersuchungen heraus, dass die Anwendungsvoraussetzungen für eine Soziale Erhaltungssatzung vorliegen, bereitet die Verwaltung einen Satzungsbeschluss gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB und seinen Vollzug vor. Für diese Satzung ist ein Ratsbeschluss erforderlich.

Hinzuweisen ist darauf, dass ein konsequenter Vollzug einer Satzung nur mit ausreichend Personal in unterschiedlichen Fachbereichen der Gesamtverwaltung zu gewährleisten ist. Wenn im Weiteren eine Satzung in Verbindung mit einem Vorkaufsrecht beschlossen wird, sind nachfolgende Prozesse für den Vollzug der Satzung (§ 173 BauGB) zu entwickeln, rechtssicher zu gestalten und personell und finanziell zu untersetzen (vgl. V/0715/2015, V/0481/2017):

- Satzungsrechtliche Prüfung: Entwicklung von Kriterien für die Beurteilung der Anträge, Einzelfallprüfung zum Genehmigungsvorbehalt für genehmigungspflichtige und verfahrensfreie bauliche Maßnahmen (Rückbau, bauliche Änderung, Nutzungsänderung),
- Prüfung des allgemeinen Vorkaufsrechts gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB und Einstellung von Finanzmitteln in den Haushalt,
- Präventive Beratung von Eigentümern, Maklern, Projektentwicklern, Mietern/innen
- Kontrolle vor Ort / Bauaufsicht,
- Klageverfahren, Prüfung juristischer Aspekte, Verfahren nach dem Ordnungswidrigkeitsrecht (Bußgeldverfahren) zur Ahndung von Verstößen § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB,
- Indikatoren gestützte Gebietsbeobachtung als Daueraufgabe (Fortschreibung und unterjähriges Monitoring, Wirkungskontrolle nach ca. 5 Jahren),
- Flankierende Öffentlichkeitsarbeit.

Ein erforderlicher erhöhter Personal- und Finanzmittelbedarf zur Anwendung der Sozialen Erhaltungssatzung wird im Rahmen des Satzungsbeschlusses dargestellt.

I.V.

gez.  
Denstorff  
Stadtbaurat

#### **Anlagen**

Anlage A

Anlage 1: Übersichtsplan mit vorläufiger Abgrenzung des Geltungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses und Flurstückübersicht

Anlage 2: Bericht „Kleinräumiges statistisches Monitoring ´Hansaviertel 2018`“

Anlage 3: Bericht „Auswertung der Haushaltebefragung Wohnen und Leben im ´Hafen-, Hansa-, Herz-Jesu-Viertel´ 2019 im Hinblick auf mögliche Aufwertungs- und Verdrängungstendenzen“

Anlage 4: Antrag A-R/0081/2019