

## Protokollauszug

aus der

### 17. öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes vom 08.09.2020

---

öffentlich

**Top 4.3 Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs.1 Satz1 Nr. 2  
Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs  
20/SVV/0441  
ungeändert beschlossen**

Die Tagesordnungspunkte 4.3 und 4.4 werden gemeinsam behandelt.

Frau Dr. Günther erinnert an die in der letzten Ausschusssitzung gestellten Fragen.

Herr Jekel (Fachbereich Wohnen, Arbeit und Integration verweist auf die heute zur Beratung vorliegende Mitteilungsvorlage (TOP 4.4), welche den gegenwärtigen Stand der Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung ausweist. Auch im GSWI-Ausschuss wurde der Antrag 20/SVV/0441 sowie die MV 20/SVV/0894 gemeinsam behandelt. Der GSWI-Ausschuss hat den Antrag mehrheitlich in unveränderter Fassung zur Beschlussfassung empfohlen. Zu dem in der Anlage des Antrages 20/SVV441 vorgeschlagenem Gebietsumgriff für 4 Bereiche ist die Auswertung der Mitteilungsvorlage zu entnehmen. Aufgabe ist es zu ermitteln, wo es erforderlich ist, die Bevölkerungsstruktur zu schützen. Beispielsweise stoßen Familien durch Änderung der Wohnungsgrößen auf zu wenig nutzbaren Wohnraum / strukturelle Defizite. Die Verwaltung empfiehlt im Ergebnis, den Gebietsumgriff zu überdenken.

Herr Heuer äußert sich irritiert, da im GSWI-Ausschuss keine Änderungswünsche angesprochen worden sind.

Frau Reimers sieht das Problem nicht nur in der Wohnungszusammenlegung. Sie macht aufmerksam, dass die im Antrag 20/SV/0441 unter Punkt 2 aufgeführten Merkmale, wie Schaffung von Balkonen und Loggien heute kein Luxusmerkmal mehr darstellen. Dies sollte nicht als Grundlage genommen werden.

Herr Jekel äußert, dass alles was die bauliche Änderung der Wohnung betrifft, zurückzustellen und entsprechend der Erhaltungssatzung zu prüfen ist. Hier erfolgt die Schaffung eines Schutzzeitraumes. Es bedeutet jedoch nicht grundsätzlich, dass die bauliche Veränderung nicht später zulässig wird.

Frau Dr. Günther betont für die antragstellende Fraktion, DIE LINKE, dass es sich hier um Vorschläge handelt. Intention des Antrages soll es sein, bei einem eingehenden Bauantrag zu prüfen, ob bauliche Maßnahmen zu Veränderungen des sozialen Milieus führen würden. Sie plädiert dafür, die Kriterien für die Gebiete gemeinsam mit dem Anwohnern aufzustellen. Rechtssicherheit und die anschließende Durchsetzung sei dafür erforderlich. Der Antrag jetzt stellt erst einmal alle

gegebenenfalls zu berücksichtigenden Merkmale auf. Es handelt sich hier jedoch um keine „Muss-Aufstellung“, die noch entsprechend den Bedingungen veränderbar ist. Zielstellung ist es entgegenwirken zu können, wenn der Soziale Milieuschutz durch bauliche Veränderungen gefährdet ist.

Frau Hüneke macht aufmerksam, dass im Antragstext der Wortlaut „mindestens eines der folgenden Merkmale“ steht. Den Hinweis von Herrn Jekel auf Umgriffänderungen aufgreifend, bittet Frau Hüneke um Auskunft, welche Vorstellungen der Fachbereich Wohnen, Arbeit und Inklusion hier habe.

Herr Jekel antwortet, dass die Begrenzung erst im Zuge der Aufstellung der Satzung betrachtet werden könne. Die Konkretisierung könne während des Prozesses der Aufstellung erfolgen.

Herr Pfrogner verweist auf die aufschiebende Wirkung des Aufstellungsbeschlusses: entsprechend § 15 BauGB könne die Bearbeitung eines Bauantrags auf dieser Grundlage bis zu einem Jahr zurückgestellt werden und in dieser Zeit die Satzung erarbeitet werden.

Ebenso fragt Herr Pfrogner, wer für die Ermessensausübung verantwortlich sei und schlägt vor, den Antrag heute mit dem konkreten räumlichen Umgriff zu fassen.

Herr Jäkel antwortet für die antragstellende Fraktion, dass es sich bei dem Antrag um einen Prüfungsvorgang handelt und der Antrag heute beschlossen werden kann.

Herr Pahnhenrich stellt klar, dass nach § 172 (2) BauGB Baugesuche nach § 15 BauGB zurückgestellt werden können, verweist aber auf die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Zurückstellung von Baugesuchen..

Zuständig hierfür ist einzig und allein die untere Bauaufsichtsbehörde. Diese kann aber durch die SVV nicht angewiesen werden, bei jedem Baugesuch innerhalb des geplanten Satzungsgebietes die Kriterien nach Absatz 2 des Beschlussvorschlags zu prüfen, da es sich bei den Aufgaben der unteren Bauaufsichtsbehörde nicht um eine kommunale Aufgabe, sondern um eine Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung handelt.

Die Prüfung und ggfl. ob ein Antrag auf Zurückstellung eines Baugesuches gestellt werden soll, hat durch den zuständigen Fachbereich der Verwaltung zu erfolgen.

Herr Rubelt vertritt ebenfalls die Auffassung, dass man den Antrag im Fachbereich Wohnen, Arbeit und Inklusion stellen müsse, jedoch die Prüfung ausschließlich der Unteren Bauaufsicht, die den Einzelfall prüft, unterliege. Der Handlungskatalog für den Einzelfall müsse gemeinsam erarbeitet werden.

Herr Gericke spricht sich für die Aufstellung der Erhaltungssatzung aus. Jedoch dürfe man nicht zu hohe Erwartungen daran knüpfen. Es sei ein Eingriff in das Eigentum erforderlich und stelle hohe Anforderungen an die Verwaltung. Wünschenswert sei zudem die Anwohner intensiv in das Verfahren einzubeziehen.

Der Ausschussvorsitzende stellt den Antrag zur Abstimmung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Entwicklung des ländlichen Raumes empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung, wie folgt zu beschließen:

1. Für das in Anlage 1 besonders gekennzeichnete Untersuchungsgebiet wird eine Soziale Erhaltungssatzung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Das von dem Aufstellungsbeschluss betroffene Untersuchungsgebiet ist in einem Übersichtsplan als Anlage dargestellt. Die Anlage 1 „Übersichtsplan–südöstlich des Hauptbahnhofs“ ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Die Zurückstellung von Baugesuchen gem. §§ 172 Abs. 2, 15 Abs. 1 BauGB soll von der Stadtverwaltung insbesondere bei Vorhaben geprüft werden, die mindestens eines der folgenden Merkmale aufweisen:

- Einbau eines zweiten Bades oder einer zweiten Dusche.
- Grundrissänderungen, die eine Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen und Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern beinhalten.
- Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen, auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonetteeinheit).
- Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV an bestehende Gebäude und Anlagen hinausgehen.
- Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten.
- Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Einbau eines Innenkamins, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster.
- Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen.
- Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten.
- Die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe.

3. Die Oberbürgermeister wird beauftragt, spätestens zur Stadtverordnetenversammlung im November 2020 für das Untersuchungsgebiet im Ergebnis der Detailuntersuchung zum Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB entsprechende rechtssichere Satzungsentwurf zum Beschluss vorzulegen.

Im Rahmen der Satzung ist die endgültigen Gebietsabgrenzungen vorzunehmen, da das Untersuchungsgebiet der Voruntersuchung auf der räumlichen Ebene statistischer Bezirke lief, es jetzt aber um die Abbildung konkreter Siedlungsstrukturen geht.

#### **Abstimmungsergebnis:**

Zustimmung:	<b>7</b>
Ablehnung:	<b>1</b>
Stimmenthaltung:	<b>1</b>