600, 18.02.2025

Stellungnahme des Bauamtes

zur Sitzung: Stadtentwicklungsausschuss

☒ öffentlich / ☐ nicht öffentlich

am 25.02.2025

Anlass:

Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.02.2025 (Drucksachen-Nr. 9615/2020-2025) zur Einführung einer sozialen Erhaltungssatzung

Frage:

In welchen Quartieren sieht die Verwaltung bisher und in Zukunft Entwicklungen, die den Erlass einer sozialen Erhaltungssatzung rechtfertigen könnten?

Zusatzfrage:

Kennt die Verwaltung bessere Instrumente als die soziale Erhaltungssatzung, um gegen Verdrängung von Anwohner*innen durch bauliche Aufwertungen, Abriss oder Nutzungsänderungen (z.B. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder Umnutzung von Wohnungen in Büro/Gewerbe/Ferienwohnungen) vorzugehen?

Antwort:

Die soziale Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB (sog. „Milieuschutzsatzung“) ist ein städtebauliches Instrument, das die Zusammensetzung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung und die städtebauliche Eigenart bestimmter Stadtviertel schützen soll. Das Instrument bietet keinen Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter, sondern sichert den vorhandenen Wohnungsbestand. Ziel von Milieuschutzsatzungen ist es, eine Verdrängung der gebietsansässigen Wohnbevölkerung durch Modernisierungsmaßnahmen (u. a. die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, die Umnutzung von Wohnungen in Büro/Gewerbe, Abbrüche und Rückbaumaßnahmen oder bauliche Veränderungen der Struktur von Wohnungen) im Hinblick auf die damit verbundenen nachteiligen städtebaulichen Entwicklungen zu verhindern. Daher unterliegen derartige bauliche Maßnahmen in Gebieten mit einer Erhaltungssatzung einem Genehmigungsvorbehalt bzw. Einschränkungen in der Umsetzbarkeit.

Der Erlass einer „Milieuschutzsatzung“ setzt in der Regel einen schnellen oder intensiven baulichen Umwandlungsprozess innerhalb eines Wohnquartiers mit einer gleichzeitigen Verdrängung der ansässigen Wohnbevölkerung voraus. Einen solchen erheblichen Umwandlungsprozess sieht die Verwaltung aktuell in keinem Stadtbezirk.

zur Zusatzfrage:

Vielfach versucht die Stadt Bielefeld bereits mit Hilfe von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (INSEK) Aufwertungen in Bestandsquartieren zu erreichen, um damit Quartiere strukturell zu stabilisieren.

Soweit geplante private Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen eine ungewollte städtebauliche Entwicklung vorantreiben und damit ein Planerfordernis auslösen, kann die Stadt grundsätzlich mit Hilfe von Bauleitplanverfahren (inklusive den dazugehörigen Plansicherungsinstrumenten) die städtebauliche Entwicklung gezielt lenken.