

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-155/2020
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	09.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	11.02.2021	öffentlich
Ausschuss für Bildung und Soziales	15.02.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	02.03.2021	öffentlich
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	15.04.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	04.05.2021	öffentlich

Erhaltungssatzungen (Milieuschutzsatzungen) nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für die Bereiche "Kiefernriedlung", "Radelandberg" sowie "Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung"

Hier: Information über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung "Sozialstudie Elstal 2020" und daraus resultierende Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die vorbereitende Untersuchung zur Aufstellung einer sozialen Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1. S. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für die Gebiete „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“, „Kiefernriedlung“ sowie „Radelandberg“ in der Gemarkung Wustermark, Ortsteil Elstal „Sozialstudie Elstal 2020“ und die darin ausgeführten Ergebnisse werden zur Kenntnis genommen und gebilligt.

Die angestrebten Ziele können mit diesem städtebaulichen Instrument nicht erreicht werden. Daher wird beschlossen:

- Die damit verbundenen Verfahren zu beenden.
- Folgende Beschlüsse vom 13.08.2019 aufzuheben:
 - o B-094/2019 Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung für den Bereich „Kiefernriedlung“
 - o B-095/2019 Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung für den Bereich „Radelandberg“
 - o B-096/2019 Erhaltungssatzung (Milieuschutzsatzung für den Bereich „Eulenspiegel- und Scharnhorstsiedlung“.
- Das innerhalb der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie definierte Leitbild weiter mit Maßnahmen zu unterlegen und die Zielsetzung „Sicherung von sozialem und bezahlbarem Wohnraum“ im Rahmen der fortgesetzten Arbeitsgruppe mit detaillierten Schritten zu forcieren.

Sachverhalt/ Begründung:

Durch die Gemeindevertretung wurde unter dem 14.05.2019 – A-022/2019 - beschlossen für die Wohngebiete „Kiefernriedlung“, „Eulenspiegel- und Scharnhorstriedlung“ sowie „Radelandberg“ Erhaltungssatzungen gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzungen) zu erlassen. Entsprechende Aufstellungsbeschlüsse wurden durch die Gemeindevertretung am 13.08.2020 (B-096/2019, B-095/2019 und B-094/2019) gefasst.

Zur Vorbereitung wurde eine Untersuchung einschließlich Begründungsentwurf für alle drei Gebiete beauftragt. Nach Abschluss des Vergabeverfahrens konnte die asum GmbH – Angewandte Sozialforschung und urbanes Management – für die Gemeinde Wustermark gewonnen werden.

Um die Anwendungsvoraussetzungen zu prüfen wurden Veränderungsprozesse innerhalb der Bevölkerungsstruktur, der Aufwertungsspielraum und der Aufwertungsdruck im gebietlichen Wohnungsmarkt sowie Verdrängungspotenziale und die städtebaulichen Folgen der Veränderung der Sozialstruktur analysiert. Es erfolgte eine differenzierte Erfassung des Ausstattungsstandards, der für die Genehmigungsverfahren von Bedeutung ist, eine Ermittlung der Sozialstruktur und der Wohnungsversorgung.

In den Monaten Mai und Juni 2020 ist eine repräsentative schriftliche Erhebung durchgeführt worden. Etwa 660 Haushalte wurden befragt; der Auswertung liegen 192 verwertbare Datensätze zugrunde. Zusätzlich wurden diverse Interviews mit unterschiedlichen Akteuren geführt.

Unter dem Titel „Sozialstudie Elstal 2020“ ist das vollständige Ergebnis der Untersuchungen mit entsprechender Schlussfolgerung und Empfehlung zusammengefasst. Nach Darlegung der Methodik, des Vorgehens der Untersuchungen und der Beschreibung der Datenerhebung sind darin Ausführungen zu Sozio-demografischen Zusammensetzung, den Wohnverhältnissen, sowie den entsprechenden Zusammenhängen zwischen der städtebaulichen Struktur der Gebietsbewohnerschaft und Entwicklungstendenzen enthalten.

Die Untersuchung, ob die Anwendungsvoraussetzungen für den Erlass der Verordnungen gegeben sind, erfolgte in drei Prüfschritten:

- Gibt es eine Veränderung der sozialen und demografischen Struktur der Bevölkerung?
- Sind für die reale oder mögliche Veränderung der Bevölkerungsstruktur bauliche Maßnahmen im Sinne des BauGB verantwortlich?
- Führt die Veränderung der Struktur der Gebietsbevölkerung zu städtebaulichen Problemen?

Im Ergebnis ist festgehalten, dass einige Indikatoren auf leichte Veränderungen hinweisen; die sich jedoch vor allem auf die Einkommens-, die Alters- und die Haushaltsstruktur beziehen und in nächster Zukunft keine erheblichen Strukturveränderungen erwarten lassen. Auch war der Umfang baulicher Maßnahmen sehr gering, so dass hiervon keine signifikante Veränderung der Sozialstruktur ausgegangen ist. Da weder deutliche Veränderungen der Sozialstruktur erkennbar sind noch bauliche Maßnahmen solche bewirken, sind auch negative städtebauliche Auswirkungen nicht gegeben und auch nicht zu erwarten. Daher liegen die Voraussetzungen für den Erlass der Erhaltungssatzungen nicht vor und es ist keine Empfehlung erfolgt.

Vielmehr wurde Bezug auf die Wohnungspolitische Umsetzungsstrategie (WUS) genommen und die darin festgehaltenen Maßnahmen als geeignetes Mittel zur Sicherung von sozialem und bezahlbarem Mietwohnraum bestätigt sowie auf die vom Land Brandenburg mit der Kappungsgrenzenverordnung gegebene Möglichkeit, der Senkung der Kappungsgrenze, verwiesen.

Mit Informationsvorlage I-044/2020 wurde über den Sachstand zu einzelnen Maßnahmen aus der WUS gegeben. Bereits im Ergebnisbericht zur WUS wurden für jeden Ortsteil Fördergebietskulissen definiert, die erheblich über die bisherige Fördergebietskulisse (bestehend aus dem ehemaligen Sanierungsgebiet im Ortsteil Elstal) hinausgehen. Damit ist bereits ein wesentlicher Grundstein zur Schaffung von sozialem Wohnbau gelegt worden.

Als nächster Schritt wird in Zusammenarbeit mit der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co KG ein Workshop mit der Arbeitsgruppe WUS organisiert, in dem u.a. anhand der vorhandenen Potenzialflächen konkrete Steuerungsinstrumente zur Erreichung einer ausgewogenen sozialen Durchmischung einzelner Gebiete erarbeitet und festgelegt werden.

Weiterhin hat sich die Gemeinde im Rahmen der Evaluierung der Kappungsgrenzenverordnung sowie der Mietpreisbegrenzungsverordnung stark dafür eingesetzt, in die Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen zu werden. Nach Mitteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung (MIL) vom 13.10.2020 wurde hierfür ein Gutachten in Auftrag gegeben, das als Entscheidungsgrundlage für mögliche mietpreisdämpfende Maßnahmen im Land Brandenburg über 2020 hinaus dienen soll. Es wurden Angebots-, Mietspiegel- und weitere sozioökonomische Daten ausgewertet, eine Kommunalbefragung vorgenommen sowie Expertengespräche geführt. Weiter wurden anhand der Kriterien der Mietpreisbremse angespannte Wohnungsmärkte im Land Brandenburg ermittelt. Das Gutachten ist aktuell noch in Bearbeitung. Nach derzeitigem Sachstand wird seitens des MIL davon ausgegangen, dass eine Weiterführung der Kappungsgrenzenverordnung und der Mietpreisbegrenzungsverordnung wahrscheinlich ist. Eine abschließende Entscheidung kann jedoch erst nach der weiteren Qualifizierung des Gutachtens getroffen werden.

Es wird daher empfohlen, den Schlussfolgerungen der Sozialstudie Elstal 2020 zu folgen, die Verfahren einzustellen, die Aufhebung der Beschlüsse über die Aufstellung der Erhaltungssatzungen zu beschließen und weiter konkret an der Umsetzung einzelner Maßnahmen aus der WUS zu arbeiten, um hier weiter elementare Schritte zur Sicherung des sozialen und bezahlbaren Wohnraums festzuschreiben.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Die mit der vorbereitenden Untersuchung anfallenden Kosten in Höhe von 41.385 € wurde aus den laufenden Planungskosten bereits im laufenden Haushaltsjahr 2020 beglichen. Mit der Beendigung der Verfahren entstehen keine weiteren Kosten Dritter.

Für die Fortsetzung der nächsten Arbeitsschritte aus der WUS erfolgt die Deckung dieser Kosten in Höhe von ca. 7.000 € von der Haushaltsstelle 511100.54311101 aus dem Haushaltsjahr 2020.

Auswirkungen auf den Klima-, Natur und Umweltschutz:

positiv keine negativ

Anlagenverzeichnis:

- „Sozialstudie Elstal 2020“
- Informationsvorlage I-044/2020
- rechtliche Prüfung (Stand: 08.04.2021)

Az.: II.3
18.03.2021