

Bezirksamt Pankow von Berlin
Einreicher: Leiter der Abteilung Stadtentwicklung
und Bürgerdienste

B E S C H L U S S

B e z i r k s a m t P a n k o w v o n B e r l i n

Beschlussgegenstand: Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Bötzowstraße“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 27.05.2014, GVBl. für Berlin 2014, Seite 213

Beschluss-Nr.: VIII-0267/2017 Anzahl der Ausfertigungen: 8

Beschluss-T.: 26.09.2017 Verteiler:
- Bezirksbürgermeister
- Mitglieder des Bezirksamtes (4x)
- Leiter des Rechtsamtes
- Leiterin des Steuerungsdienstes
- Büro des Bezirksbürgermeisters

Das Bezirksamt beschließt:

Die aus der Anlage ersichtliche Vorlage ist der Bezirksverordnetenversammlung zur Beschlussfassung zu geben.

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

An die
Bezirksverordnetenversammlung

Drucksache-Nr.:

Vorlage zur Beschlussfassung für die Bezirksverordnetenversammlung gemäß § 12 BezVG

1. Gegenstand der Vorlage

Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet „Bötzowstraße“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 27.05.2014, GVBl. für Berlin 2014, Seite 213.

2. Beschlussentwurf

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

I.

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für das Gebiet „Bötzowstraße“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 27.05.2014, GVBl. für Berlin 2014, Seite 213, wird um das Gebiet zwischen Greifswalder Straße – John-Schehr-Straße – Hans-Otto-Straße – Danziger Straße erweitert (Erweiterungsfläche siehe Anlage 1).

Damit gilt die Verordnung für das gesamte in der anliegenden Karte im Maßstab 1 : 5000 mit einer durchbrochenen Linie eingegrenzte Gebiet. Es wird begrenzt durch Kniprodestraße – Am Friedrichshain – Greifswalder Straße – John-Schehr-Straße – Bötzwstraße – Grundstücksgrenze der Bötzw-Grundschule – Hans-Otto-Straße – Danziger Straße.

Die Innenkante der durchbrochenen Linie bildet die Gebietsgrenze (Anlage 2).

II.

Der Entwurf der Verordnung zur Änderung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Gebiet „Bötzwstraße“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg vom 27.05.2014, GVBl. für Berlin 2014, Seite 213, wird beschlossen (Anlage 3).

3. Begründung

A. Allgemeines

Zwischen der Greifswalder Straße und Hans-Otto-Straße sowie John-Schehr-Straße und Danziger Straße befinden sich fünf Blöcke mit etwa 1.100 Wohneinheiten, welche gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dem Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Bötzowstraße“ (GVBl. 2014, S. 213) zugeordnet werden sollen (Erweiterungsfläche siehe Anlage 1).

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 Erweiterung bildet das 2017 im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von der Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. GmbH und argus gmbh erstellte Gutachten zur Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass Sozialer Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB für fünf Verdachtsgebiete im Bezirk Pankow von Berlin.

In dem Gutachten wurde nachgewiesen, dass die Voraussetzungen für eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – bestehendes Aufwertungspotenzial, Aufwertungsdruck und Verdrängungsgefahr sowie zu befürchtende negative städtebauliche Folgewirkungen – für einen Teilbereich des Untersuchungsgebiets „Danziger Straße Mitte“ vorliegen. Dieser Teilbereich entspricht dem in Anlage 1 dargestellten Erweiterungsbereich. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass der Erweiterungsbereich städtebaulich und sozialräumlich eng mit dem gründerzeitlichen Altbaubestand des südlich angrenzenden Erhaltungsgebiets „Bötzowstraße“ verflochten ist. Aufgrund des stadträumlichen Zusammenhangs und des Umstands, dass der Erweiterungsbereich nur fünf Wohnblöcke umfasst wurde im Rahmen des Gutachtens empfohlen, den Geltungsbereich der sozialen Erhaltungsverordnung „Bötzowstraße“ um die in Anlage 1 dargestellte Erweiterungsfläche zu vergrößern.

B. Ausgangslage

Das Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ umfasst ein baustrukturell homogenes Gebiet, das von repräsentativen um 1900 in Blockrandbebauung z. T. im Jugendstil erstellten Wohngebäuden, geprägt wird. Ausgenommen hiervon ist die später entstandene Wohnbebauung an den Ausfallstraßen Greifswalder Straße und Am Friedrichshain, die erst nach 1900 entstanden ist. Die in Anlage 1 dargestellte Erweiterungsfläche knüpft baustrukturell an dieses Gebiet an. Abgesehen von ein einigen wenigen neueren Bauwerken, setzt sich auch hier die Baustruktur mit gründerzeitlichem Altbau in Blockrandbebauung fort. Der Erweiterungsbereich liegt innerhalb der Stadtumbau

Ost-Kulisse „Prenzlauer Berg“ und ist dabei Teil der „Grünen Stadt“, welches einen aktuellen Schwerpunktbereich in dem Städtebauförderprogrammgebiet darstellt.

Mit seiner attraktiven Lage im Ortsteil Prenzlauer Berg stellt der Erweiterungsbereich – wie auch das Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ – ein lagegünstiges und durch den ÖPNV gut erschlossenes Wohngebiet dar.

Der Erweiterungsbereich umfasst etwa 8 ha mit ca. 2.800 Einwohnern in rund 1.100 Wohnungen. Die Haushaltsgröße beträgt 2,2 Personen pro Haushalt und liegt damit deutlich über dem Niveau des Bezirks (1,8 Pers./Hh).

Der Wohnungsbestand umfasst ca. 95 % Wohnungen im gründerzeitlichen Altbau und 5 % Wohnungen der 1920er und 30er Jahre. Die Wohngebäude befinden sich ganz überwiegend im Besitz privater Einzeleigentümer. Von dem Gesamtwohnungsbestand wurde bereits 19 % in Einzeleigentum umgewandelt, wovon etwas weniger als zwei Drittel von den Wohnungseigentümern selbst genutzt und ein Drittel vermietet wird.

Entsprechend der Baustruktur des Erweiterungsbereichs mit einem repräsentativen Altbaubestand weist der Wohnungsspiegel, im Vergleich zu Quartieren mit neueren Wohnbauten, mit 15 % einen etwas höheren Anteil von familiengerechten 4- und mehr Zimmer-Wohnungen auf. Der Anteil der meist in den rückwärtigen Gebäudeteilen liegenden 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen beträgt 51 %.

Die Wohnungen verfügen mit einer Sanitärzelle und Sammelheizung überwiegend über einen Vollstandard (ca. 86 %). Lediglich 14 % des Wohnungsbestands weist keine zeitgemäße Ausstattung auf, da die Wohnungen entweder kein Bad oder keine Sammelheizung haben.

Von den Wohnungen mit Vollstandard haben 78 % eine „einfache Ausstattung“ im Sinne des Berliner Mietspiegels 2016 (ohne Sondermerkmale), 10 % der Wohnungen des Erweiterungsbereichs sind mit einem modernen Bad und einer Einbauküche gut ausgestattet und 12 % haben zusätzlich mit einem Aufzug eine „sehr gute Wohnungsausstattung“.

Etwa ein Drittel der Wohnungen liegt in Gebäuden mit Fassadendämmung und nur ca. 9 % der Wohnungen sind an eine moderne Photovoltaik oder Solaranlage angeschlossen.

Von den befragten Mietern beklagen ca. 16 % gravierende Wohnungsmängel.

Die Haushalte des Erweiterungsbereichs sind mit einem durchschnittlichen Wohnflächenverbrauch von fast 43 m² pro Person und nur einem geringen Anteil an überbelegten Wohnungen (ca. 4 %) unter quantitativen Aspekten sehr gut mit Wohnraum versorgt.

Das Niveau der Netto-Kaltmieten im Gebiet (Stichtag 31.10.2016) beträgt im Median 7,21 €/m², wobei die Miethöhe nach den Wohnflächenklassen analog dem Berliner Mietspiegel variiert. Für kleinere Wohnungen muss i. d. R. eine höhere Quadratmetermiete als für größere Wohnungen gezahlt werden. Auch schwankt das Nettokaltmietniveau stark mit der Art des Eigentümers. Während für Mietwohnungen eine mittleren Netto-Kaltmiete von 6,98 €/m² gezahlt werden muss, wird für die

vermieteten Eigentumswohnungen eine mittlere Netto-Kaltmiete von 8,26 €/m² verlangt.

Der Vergleich der erhobenen Nettokaltmieten des nach Wohnungsgrößen- und Baualtersklassen differenzierten Gebietsmietspiegels mit den entsprechenden ortsüblichen Vergleichsmieten des „Berliner Mietspiegels 2015“ zeigt, dass alle aktuellen Bestandsmieten im Erweiterungsbereich über dem Mietspiegelniveau liegen.

Der Bevölkerungszuwachs der letzten fünf Jahre in dem Gebiet liegt mit ca. 11% deutlich über den Bezirkswerten (7 %). Die Bewohnerschaft zeichnet sich durch eine, im Vergleich zum Bezirk, etwas jüngere Bevölkerung mit deutlich höheren Anteilen an Erwerbsbevölkerung zwischen 25 und 65 Jahren (ca. + 11,3 %-Punkte) und einem erheblich geringeren Seniorenanteil (- 9 %-Punkte) aus. Der Anteil an Einwohnern mit Migrationshintergrund im Gebiet beträgt ca. 22,9 % und liegt damit über dem Bezirkswert (ca. 16 %). In den letzten fünf Jahren hat sich die Altersstruktur im Erweiterungsbereich entgegen des demografischen Trends des Bezirks durch gering gestiegene Anteile an Kindern unter 15 (+ 1,5 %-Punkte) bei konstanten Seniorenanteilen geringfügig verjüngt. Aufgrund des hohen Anteils an größeren, familiengerechten Wohnungen im Gebiet wohnen hier mit ca. 27 % etwas mehr Haushalte mit Kindern als im Bezirk (24 %).

Entsprechend dem höheren Anteil an Bevölkerung im Erwerbsalter verfügen die Bewohner mit einem höheren Äquivalenzeinkommen und verminderten Anteilen an Haushalten unterhalb der Armutgefährdungsschwelle im Schnitt auch über eine im Vergleich zum Bezirk überdurchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit. Dem stehen allerdings mit 14 % der Haushalte, die über ein Haushaltsnettoeinkommen von weniger als 1.300 € verfügen, auch Bevölkerungsteile in prekären Verhältnissen gegenüber. Der Anteil niedriger Einkommensbezieher ist unter den alleinstehenden Senioren und den Alleinerziehenden besonders hoch. Der Erwerbslosenanteil liegt im Gebiet mit ca. 18 % deutlich über dem Bezirk (3,5 %).

C. Erwartete städtebauliche

Es ist zu erwarten, dass sich der Erweiterungsbereich städtebaulich aufgrund der engen sozial- und stadträumlichen Verflechtungen und Bezüge mit dem Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ in gleicher Weise wie das Erhaltungsgebiet selbst entwickeln wird. Das 2013 im Auftrag des Bezirksamtes Pankow von der der Arbeitsgemeinschaft S.T.E.R.N. GmbH und argus gmbh erstellte Gutachten zur „Weiterentwicklung der Erhaltungsgebietskulisse gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Bezirk Pankow, Ortsteil Prenzlauer Berg“ kommt bezüglich des Gebiets „Bötzowstraße“ zum Ergebnis, dass die Voraussetzungen zum Erlass einer Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in dem Gebiet vorliegen. Der Erweiterungsbereich umfasst zudem lediglich ca. 15 % der Gesamtfläche des künftigen gesamten Erhaltungsgebiets, sodass eine disparitäre städtebauliche Entwicklung des homogenen Stadtraumes auch aufgrund der Größenverhältnisse ausgeschlossen werden kann.

In der Zukunft sind aufgrund der gutachterlichen Feststellungen ohne die geplante Erhaltungsverordnung auch in dem Erweiterungsbereich, analog dem Erhaltungsgebiet Bötzowstraße, erhebliche Aufwertungen des vorhandenen Wohnungsbestandes zu befürchten.

Die sich aus dem Aufwertungspotenzial und dem Aufwertungsdruck in dem Erweiterungsbereich ergebende Verdrängungsgefahr ist für Teile der Gebietsbevölkerung erheblich und geeignet, im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Bötzwowstraße wie auch im Erweiterungsbereich ohne deren Erlass Veränderungen der Bevölkerungsstruktur und negative städtebaulichen Folgen zu bewirken.

Aufwertungspotenziale im Wohnungsbestand

Die Aufwertungspotenziale in dem Erweiterungsbereich liegen im Wesentlichen in baulichen Maßnahmen im gründerzeitlichen Gebäudebestand. Darüber hinaus besteht in dem Gebiet noch ein erhebliches Potenzial zur Bildung von Einzeleigentum.

Die mögliche Realisierung von Aufwertungspotenzialen konzentriert sich auf den Wohnungsbestand privater Hauseigentümer oder privater Wohnungsgesellschaften der in dem Gebiet ca. 1.100 Einheiten umfasst.

Die Möglichkeiten zu baulichen Aufwertungen bestehen, ohne räumliche Konzentration, insbesondere in:

- kostenaufwendigen, mietumlagefähigen Wertverbesserungen vorrangig in ca. 14 % der Wohnungen (ca. 150 WE), die noch keinen zeitgemäßen Standard haben sowie in den 68 % der Vollstandardwohnungen (ca. 740 WE), die derzeit nur über eine „einfache“ Ausstattung verfügen (ohne modernes Bad, Einbauküche, Aufzug etc.):
 - Verbesserung der Sanitärausstattung insbesondere durch den Einbau von zweiten Sanitärzellen,
 - energetische Gebäudesanierung, die über die Mindestanforderung der EnEV hinausgeht,
 - Anbau von Balkonen und Aufzugsanlagen,
- der Zusammenlegung von Kleinwohnungen (1- und 2-Zimmer-Wohnungen) die derzeit 54 % des Gesamtwohnungsbestands (ca. 600 WE) umfassen, zu attraktiven größeren Einheiten (häufig auch im Zusammenhang mit der Komplettsanierung von Gebäuden und nachfolgender Umwandlung),
- den Dachgeschossausbau und die Zusammenlegung der neugeschaffenen Wohnungen zu Maisonette-Einheiten.

Derzeit sind im Erweiterungsbereich lediglich 19 % des Wohnungsbestandes Eigentumswohnungen, so dass noch ein erhebliches Umwandlungspotenzial (ca. 900 WE) besteht, das bei den aktuellen wohnungswirtschaftlichen Entwicklungen häufig im Zusammenhang mit der baulichen Aufwertung der umgewandelten Wohnungen ausgeschöpft wird. Aufgrund des attraktiven Altbaubestandes mit einem hohen Anteil an großen Wohnungen ist anzunehmen, dass sich die Umwandlung in Eigentumswohnungen dynamisch weiterentwickeln wird.

Aufwertungsdruck auf das Gebiet

Der Erweiterungsbereich, stellt, wie das Erhaltungsgebiet Bötzwowstraße, ein insgesamt lagegünstiges, gut erschlossenes, überwiegend ruhiges und attraktives Wohngebiet dar. Auch zeigt das in den letzten 5 Jahren gegenüber dem Bezirk stark überproportionales Bevölkerungswachstum die besondere Attraktivität des Wohnstandorts.

Auf eine anhaltende Wohnungsnachfrage in dem Erweiterungsbereich weist zum einen das über den ortsüblichen Vergleichsmieten liegende Bestandsmietniveau und zum anderen die Entwicklung der Angebotsmieten hin, die ca. 1,50 €/m² über den aktuellen Bestandsmieten des Gebiets liegen.

Von den im Rahmen der Städtebauförderung („Stadtumbau Ost“) im Schwerpunktbereich „Grüne Stadt“ im Erweiterungsbereich und Umfeld in den nächsten Jahren geplanten Infrastrukturverbesserungen kann eine weitere Attraktivitätssteigerung des Wohnstandorts und damit auch eine verstärkte lokale Wohnungsnachfrage und ein zunehmender Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand erwartet werden.

Weitere Anhaltspunkte für die Ausschöpfung der im Wohnungsbestand vorhandenen Aufwertungspotenziale bestehen u. a. durch kürzlich fertiggestellte oder aktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie vereinzelt Neubauten. In etwas mehr als 11 % der Bestandsmietverhältnisse wurden Modernisierungsmaßnahmen und darauf gestützte Mieterhöhungen durchgeführt. Zusätzlich kann angenommen werden, dass eine gewisse Anzahl von leergezogenen Wohnungen nach umfassenden Modernisierungen neu vermietet wurden.

Verdrängungsgefährdung der Wohnbevölkerung

Aufgrund der bestehenden Aufwertungspotenziale in dem Gebiet und dem Aufwertungsdruck auf den Wohnungsbestand müssen nachteilige Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung befürchtet werden, die das aufeinander abgestimmte Verhältnis der derzeitigen Bevölkerungsstruktur, des lokalen Wohnungsangebots und der sozialen Infrastruktur auch in dem Erweiterungsbereich gefährdet.

Von einer Verdrängung bedrohte Teile der Gebietsbevölkerung sind insbesondere:

- **die Stammbevölkerung** mit einer Wohndauer von 10 Jahren und mehr. Diese Teile der Bewohner (ca. 42 % der Haushalte) zeichnen sich durch eine unterdurchschnittliche wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Erwerbsquote, hohe Anteile an Seniorenhaushalten und Empfängern von staatlichen Transferleistungen aus. Teile dieser Haushalte werden aus persönlichen und finanziellen Gründen nicht in der Lage sein, die von einer Verteuerung durch die Umlage von Modernisierungskosten oder Veränderung des Wohnraums u.a. durch Zusammenlegung von Kleinwohnen erzwungenen Umzüge innerhalb des vertrauten Sozialraums oder Anpassungen des Haushaltsbudgets vorzunehmen.
- **Erwerbslose und Bezieher von Transfereinkommen (SGB II und SGB III).** Diese ca. 10 % der erwerbsfähigen Bevölkerung sind nicht in der Lage, höhere Mieten zu verkraften, da die Miete für die Wohnung nur bis zu einer bestimmten Grenze übernommen wird. Die Situation verschärft sich für diese Bevölkerungsgruppe zusätzlich, wenn im Gebiet kleinere Wohnungen durch Zusammenlegung verlorengehen. Denn dann wird auch ein Wechsel in eine kleinere Wohnung erschwert, wenn nicht unmöglich. Für diese Gruppe gilt, dass an anderer Stelle im Stadtgebiet preisgünstiger, in der Wohnungsgröße passender Wohnraum geschaffen werden müsste. Ebenso gilt hier, dass die in diesen Haushalten lebenden Kinder auf die im Gebiet geschaffene öffentlich finanzierte Infrastruktur in besonderem Maße angewiesen sind.

- **Haushalte, die trotz guter wirtschaftlicher Voraussetzungen bereits eine hohe Mietbelastung haben, so dass ihr Spielraum für weitere Kostensteigerungen erschöpft ist.** Hierdurch sind nicht nur sozial schwächere Haushalte, sondern auch Haushalte mit mittleren Einkommen von Verdrängung betroffen. Dies gilt vor allem für die Haushalte mit Kindern, die in geringerem Maße ihre Ausgaben zugunsten einer höheren Miete umschichten können. Da auch diese Haushalte trotz ihres höheren Einkommens auf die von der öffentlichen Hand bereit gestellte Infrastruktur angewiesen sind, müsste diese Infrastruktur im Falle einer Verdrängung an anderer Stelle neu geschaffen werden.
- **Haushalte unterhalb der Armutsgrenze.** Bei steigenden Mieten als Folge von Modernisierungsmaßnahmen sind Bewohner mit Einkommen unterhalb der Armutsgefährdungsgrenze (ca. 10 % der Haushalte) besonders von Verdrängung bedroht, da sie kaum Möglichkeiten haben durch Umschichtungen der Ausgaben steigende Mieten aufzufangen. Für diese Haushalte müsste dann an anderen Stellen im Stadtgebiet zusätzlicher preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden. Für die in diesen Haushalten lebenden Kinder und Jugendlichen müsste darüber hinaus eine entsprechende Infrastruktur (Kitas, Schulen, Spielplätze, Jugendfreizeiteinrichtungen) geschaffen werden, da dieser Personenkreis in besonderem Maße auf die öffentlich finanzierten Angebote angewiesen ist. Auch sind Haushalte unterhalb der Armutsgrenze nicht in der Lage, eine fehlende Infrastruktur durch Inanspruchnahme privat finanzierter Angebote auszugleichen.

D. Städtebauliche Folgen der Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und Festlegungserfordernisse des Erweiterungsbereichs

Wie dargestellt, muss – ebenso wie in dem angrenzenden Erhaltungsgebiet Bötzowstraße – auch von der zu erwartenden weiteren Ausschöpfung der erheblichen Aufwertungspotentiale im Wohnungsbestand des Erweiterungsbereichs eine Verdrängung von Teilen der derzeitigen Wohnbevölkerung erwartet werden. Der Entwicklungsprozess führt zu einer Veränderung der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zugunsten einkommensstärkerer Kleinhaushalte. Hierdurch sind für das gesamte Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ einschließlich des Erweiterungsbereichs nachteilige städtebauliche Veränderungen zu erwarten.

Ersatzinvestitionen durch Minderauslastung der Gebietsinfrastruktur

Das Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ und der Erweiterungsbereich sind mit einer Vielzahl von Einrichtungen und Angeboten infrastrukturell gut ausgestattet. Dieses Angebot entspricht der Bedarfslage der Wohnbevölkerung in der derzeitigen Zusammensetzung, die sich auch durch einen überdurchschnittlichen Anteil an Familien mit Kindern auszeichnet. Insbesondere die Grundschulversorgung sowie die privaten und öffentlichen Einrichtungen zur Kindertagesbetreuung im Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ und dem Erweiterungsbereich decken die spezifische quartiersbezogene Nachfrage. Im Rahmen der Haushaltsbefragung wurde zudem deutlich, dass auch die Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge im Gebiet sowie die Spielplätze im Umfeld stark genutzt und als wichtig eingeschätzt

werden. Eine mit der Gebietsaufwertung einhergehende wesentliche Änderung der sozialen und demografischen Zusammensetzung der Bevölkerung, insbesondere des Altersaufbaus mit geringeren Kinderzahlen würde eine Anpassung der sozialen Infrastruktur notwendig machen. Zur Vermeidung der dann erforderlichen Anpassungskosten sowie von Ersatzinvestitionen in anderen Quartieren Berlins für die abgewanderte Bevölkerung ist der Schutz der derzeitigen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung geboten.

Überlastung der Verkehrsinfrastruktur

Aktuell hat der Erweiterungsbereich einen Pkw-Besatz von 246 Fahrzeugen pro Tausend Einwohnern und eine auf diesen Besatz ausgerichtete Infrastruktur für den ruhenden Verkehr, die sich bereits jetzt durch einen relativ hohen Parkdruck auszeichnet. So ist das bisherige Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ ebenso wie der Erweiterungsbereich Teil der Parkraumbewirtschaftungszone 44 in Prenzlauer Berg. Eine durch weitere Aufwertungsprozesse zu befürchtende Veränderung der Bewohnerstruktur in Richtung kleiner einkommensstarker Haushalte führt im Allgemeinen auch zu einem höheren Pkw Besatz. Hierdurch würde die vorhandene Infrastruktur überlastet bzw. zusätzliche öffentliche Investitionen zur Bedarfsdeckung erforderlich.

Verlust preiswerten Wohnraums

Aufgrund des sich auf allen Wohnungsteilmärkten Berlins reduzierenden Angebots an preiswerten Mietwohnungen hat der Berliner Senat am 28. April 2015 mit der Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Absatz 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) die Gesamtstadt zum Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt. Zur Vermeidung bzw. Minderung öffentlicher Investition in preiswerten Ersatzwohnraum ist es daher im Interesse der Versorgung einkommensschwacher Haushalte mit angemessenem Wohnraum geboten, baurechtliche Instrumente zum Erhalt vorhandenen preiswerten Wohnraums einzusetzen.

Mit dem städtebaulichen Instrument der sozialen Erhaltungsverordnung ist es möglich, Einfluss auf die grundsätzliche Erhaltung des Wohnungsbestands in der derzeitigen Größe und Ausstattung als städtebauliche Voraussetzung für den Erhalt der im Erweiterungsbereich vorhandenen Haushalts- und Bewohnerstruktur zu nehmen.

Auf der Grundlage der vorstehend zusammengefassten Untersuchungsergebnisse ist daher der Einsatz des städtebaulichen Instruments einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB zum Erhalt der sozialen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem Erweiterungsbereich ein geeignetes und zulässiges Mittel, um sonst notwendig werdende städtebauliche Investitionen zu vermeiden. Aufgrund des beschriebenen städtebaulichen und sozialräumlichen Zusammenhangs des Erweiterungsbereichs mit dem bestehenden Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ sowie des Umstands, dass der Teilbereich lediglich fünf Wohnblöcke umfasst, ist das Erhaltungsgebiet „Bötzowstraße“ um die in Anlage 2 bezeichnete Fläche zu erweitern. Hierdurch wird sichergestellt, dass für den gesamten homogenen Stadtraum auch ein einheitlicher Instrumenteneinsatz erfolgt. Aus Gründen des Verwaltungsaufwands und der erleichterten Überprüfung und Fortschreibung wird die Erweiterung als solche zudem als zweckmäßig erachtet.

4. Rechtsgrundlagen

§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

§ 12 Abs. 2 Ziff. 4 Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

§ 30 Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die erforderliche Personalstelle ist in der Personalplanung des Haushaltsjahres 2018 ff berücksichtigt. Gutachten sowie Leistungen einer Mieterberatung werden aus dem Titel 89331 oder 89339 finanziert.

Gleichstellungs- und gleichbehandlungsrelevante Auswirkungen

keine

Auswirkungen auf die nachhaltige Entwicklung

keine

Kinder- und Familienverträglichkeit

entfällt

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und
Bürgerdienste

Anlagen

Anlage 1: Karte der Erweiterungsfläche des Geltungsbereiches der Erhaltungsverordnung „Bötzowstraße“

Anlage 2: Karte des geänderten Geltungsbereiches der Erhaltungsverordnung „Bötzowstraße“

Anlage 3: Entwurf der Verordnung

Anlage 3

Entwurf

Verordnung

zur Änderung der Erhaltungsverordnung gemäß 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches für das Gebiet „Bötzowstraße“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer-Berg, vom 27.05.2014, GVBl. für Berlin 2014, Seite 213

vom _____.____.2017

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AG BauGB) in der Fassung vom 07.11.1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.06.2015 (GVBl. S. 283) wird verordnet:

§ 1

Erweiterung des Geltungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung „Bötzowstraße“ wird um das Gebiet zwischen Greifswalder Straße – John-Schehr-Straße – Hans-Otto-Straße – Danziger Straße erweitert (Erweiterungsfläche siehe Anlage 1). Damit gilt die Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB für das in der anliegenden Karte im Maßstab 1:5000 mit einer durchbrochenen Linie eingegrenzte Gebiet „Bötzowstraße“ im Bezirk Pankow von Berlin, Ortsteil Prenzlauer Berg. Es wird begrenzt durch Kniprodestraße – Am Friedrichshain – Greifswalder Straße – John-Schehr-Straße – Bötzowstraße – Grundstücksgrenze der Bötzow-Grundschule – Hans-Otto-Straße – Danziger Straße.

Die Innenkante der durchbrochenen Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung (Anlage).

§ 2

Zuständigkeit

Die Durchführung der Verordnung obliegt dem Bezirksamt Pankow von Berlin.

§ 3

Verletzung von Vorschriften

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des BauGB bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im AG BauGB enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Pankow von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 BauGB und gemäß § 32 Absatz 2 AG BauGB unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den 2017

Bezirksamt Pankow von Berlin

Sören Benn
Bezirksbürgermeister

Vollrad Kuhn
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung
und Bürgerdienste

Anlagen (2 Karten)