

*Betreff:*

**Entwicklung einer Erhaltungssatzung für den Bereich "Kreuzstraße-Ost"**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

*Datum:*

23.08.2022

*Beratungsfolge*

Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 310 Westliches Ringgebiet (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

14.06.2022

*Status*

Ö

### **Sachverhalt:**

#### Vorbemerkung:

Bereits mit Vorlage 17-05740 wurde von der Verwaltung eine ausführliche Einschätzung zu der Möglichkeit einer Erhaltungssatzung für den gesamten Bereich des Sanierungsgebietes „Soziale Stadt - Westliches Ringgebiet“ vorgenommen. Die Aussagen treffen prinzipiell auch für den Teilbereich zu, der mit der Vorlage 22-17939 aus dem Sanierungsgebiet entlassen wurde. Insofern wird auch auf die oben genannte Mitteilung 17-05740 der Verwaltung inhaltlich verwiesen.

Dies vorausgeschickt, antwortet die Verwaltung wie folgt:

Die Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB verfolgt das Ziel, die städtebauliche Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu schützen und zu stärken. Dies setzt eine wahrnehmbare besondere städtebauliche Gestalt voraus. Solche geforderten städtebaulichen Besonderheiten, etwa im näheren Umkreis denkmalgeschützter Bauten oder Straßenzüge (Ensemble) liegen für den angefragten Bereich nicht vor. Die teilweise sehr heterogene Bebauung um die Kreuzstraße entspricht damit objektiv regelmäßig nicht den auch aus der Rechtsprechung entstehenden gesetzlichen Anforderungen an eine solche Satzung.

Die so genannte Milieuschutzsatzung gemäß § 172 Abs. 1 S.1 Nr. 2 BauGB dient der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einer besonderen städtebaulichen Situation. Dazu müssen bei der Wohnbevölkerung gezielte Hinweise auf eine besondere Charakteristik bzw. Zusammensetzung der Bevölkerung, die auch schützenswert ist, vorliegen. Eine in diesem Sinn besondere städtebauliche Situation ist für den in Rede stehenden Bereich nicht zu erkennen. Wesentliche Veränderungen der Bevölkerungs- oder Sozialstruktur gegenüber der in der Vorlage 17-05740 skizzierten Form sind seitdem nicht zu erkennen.

Vor diesem Hintergrund bleibt die Verwaltung unverändert der Auffassung, dass aufgrund des erheblichen Aufwandes, der geringen Steuerungsmöglichkeiten und der zu erwartenden geringen Effekte für die Bewohnerschaft, das Instrument einer Erhaltungssatzung nicht geeignet ist, um günstigen Wohnraum im Bereich der Kreuzstraße-Ost zu erhalten.

Das Land Niedersachsen bereitet derzeit eine Verordnung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt vor. Die Stadt Braunschweig ist – analog zu den Bestimmungen aus der Mietpreisbremse - im Entwurf der Verordnung als entsprechendes

Gebiet benannt. Mit Erlass der Verordnung tritt ein Genehmigungsvorbehalt in Kraft, wonach die Begründung von Wohnungseigentum bei Bestandsgebäuden ab fünf Wohneinheiten der vorherigen Erlaubnis der Stadt bedarf. Soweit diese Verordnung in Kraft tritt, wird mit dem Genehmigungsvorbehalt bereits dämpfend auf den Wohnungsmarkt eingewirkt.

Leuer

**Anlage/n:**

keine