

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/61

Verantwortliche/r:  
Amt f. Stadtentwicklung u. Stadtplanung

Vorlagennummer:  
611/097/2016

## **Aufstellung einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für das Wohngebiet "Jaminstraße" hier: Änderung des Geltungsbereichs und Satzungsbeschluss**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	15.03.2016	Ö	Empfehlung	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	15.03.2016	Ö	Gutachten	
Sozialbeirat	05.04.2016	Ö	Kenntnisnahme	
Sozial- und Gesundheitsausschuss	05.04.2016	Ö	Kenntnisnahme	
Stadtrat	28.04.2016	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

30-R, 30-S, 50, 63

Bisherige Behandlung	Gremium	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Fraktionsantrag: Erlass Milieuschutzsatzungen	UVPA	11.02.2014	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen
Aufstellungsbeschluss Erhaltungssatzung	UVPA	13.05.2014	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen
Fraktionsantrag: Wirkung Milieuschutzsatzung	UVPB	10.11.2015	Ö	Empfehlung	verwiesen
Fraktionsantrag: Wirkung Milieuschutzsatzung	UVPA	10.11.2015	Ö	Beschluss	verwiesen
Fraktionsantrag: Wirkung Milieuschutzsatzung	SGA	10.11.2015	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
Fraktionsantrag: Wirkung Milieuschutzsatzung	StR	26.11.2015	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

## I. Antrag

Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Jaminstraße/ Stettiner Straße“, deren Aufstellungsbeschluss am 13.05.2014 gefasst wurde, wird wie folgt geändert:

Stintzingstraße - Nürnberger Straße - Gebbertstraße - Paul-Gossen-Straße und Koldestraße.

Für das Gebiet zwischen Stintzingstraße - Nürnberger Straße - Gebbertstraße - Paul-Gossen-Straße und Koldestraße wird die Satzung der Stadt Erlangen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung im Wohngebiet „Jaminstraße“ gemäß Anlage 3 beschlossen.

Die der Satzung zugrundeliegende Begründung (Anlage 4) wird ebenfalls beschlossen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

## **a) Anlass und Ziel der Satzung**

Erlangen gehört zu den wachsenden Städten in Deutschland und wies insbesondere im Jahr 2015 eine deutlich gestiegene Einwohnerzahl auf. Durch die hohe Arbeitsplatzdichte, die zahlreichen Studienplätze der Friedrich-Alexander Universität und den aktuell erhöhten Zuzug von Asylsuchenden stieg die Einwohnerzahl auf über 110.000 (Stand 31.12.2015).

Wachstum kann auch zur Verdrängung von alteingesessenen Bewohnern führen. In zahlreichen Städten in Deutschland finden Gentrifizierungsprozesse statt. Darunter ist ein stadtteilbezogener Aufwertungsprozess zu verstehen, der zu einer Verdrängung unterer Einkommensgruppen durch den Zuzug wohlhabenderer Schichten führt. Meist kommt es parallel dazu zu Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand und zu steigenden Miet- und Kaufpreisen.

Die Sicherung und Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum ist von großer Bedeutung, weshalb beschriebene Prozesse frühzeitig erkannt und diesen bei Bedarf entgegengewirkt werden sollte. Im Bereich „Jaminstraße/ Stettiner Straße“ wurde eine solche Entwicklung von der Stadt Erlangen befürchtet. Hintergrund stellte der Verkauf des umfangreichen Bestandes von GBW-Wohnungen in Erlangen im Jahr 2013 durch die Bayerische Landesbank an die Augsburger Patrizia AG dar. Der mögliche Weiterverkauf einzelner Wohnungen zu Anlagezwecken birgt die Gefahr der Verdrängung der derzeitigen Wohnbevölkerung. Im Bereich „Jaminstraße/ Stettiner Straße“ war eine besonders hohe Anzahl an Wohnung von den Wohnungsverkäufen betroffen.

Der Beschluss zur Aufstellung einer Milieuschutzsatzung im Bereich „Jaminstraße/ Stettiner Straße“ wurde am 13.05.2014 gefasst.

## **b) Untersuchungsergebnisse**

Die Begründung für die Notwendigkeit des Erlasses einer Milieuschutzsatzung erfolgte in Form einer gutachterlichen Untersuchung der Sozialstruktur in einem definierten, abgrenzbaren Stadtgebiet (Gebiet „Jaminstraße/ Stettiner Straße“). Auf Grundlage vorhandener statistischer Daten sollte ermittelt werden, ob eine aus besonderen städtebaulichen Gründen erhaltenswerte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vorhanden ist und Aufwertungs- sowie Verdrängungspotenziale zu erwarten sind.

Für die detaillierte Untersuchung der Sozialstruktur der Bewohner und des Gebäudebestands wurden drei Sektoren innerhalb des Untersuchungsgebietes „Jaminstraße/ Stettiner Straße“ gebildet (siehe Anlage 1).

Die beschriebenen Daten lassen in einem Teilbereich des Untersuchungsgebietes sowohl deutliche Aufwertungspotenziale erkennen, als auch Verdrängungseffekte befürchten. Im Gebiet zwischen Stintzingstraße - Nürnberger Straße - Gebbertstraße - Paul-Gossen-Straße und Koldestraße (im Folgenden „Jaminstraße“) unterscheidet sich die Sozialstruktur gegenüber dem Vergleichsgebiet unter anderem im Hinblick auf das Nettoäquivalenzeinkommen, den Bevölkerungsanteil an SGB-II und SGB-XII Empfängern, dem Mieteranteil, dem Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund und dem Anteil an Alleinerziehenden.

Knapper Wohnraum im Stadtgebiet und gestiegene Preise im Mietwohnungsmarkt erschweren die Suche nach preisgünstigen Wohnungen, wie sie in dem beschriebenen Gebiet noch anzutreffen sind. Große Teile der in diesem Gebiet ansässigen Bevölkerung hätten bei erheblich steigenden Mieten und sich daraus ergebenden Verdrängungseffekten voraussichtlich Schwierigkeiten adäquaten, bezahlbaren Wohnraum zu finden.

Aus genannten Gründen ist es notwendig, die durch eine spezifische Sozialstruktur gekennzeichnete Bevölkerung des Gebietes „Jaminstraße“ durch eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB vor Verdrängungseffekten in andere Stadtgebiete zu schützen. Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung ist in Anlage 2 dargestellt.

### c) Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen - Stintzingstraße - Nürnberger Straße - Gebbertstraße - Paul-Gossen-Straße und Koldestraße.

### d) Städtebauliche Ziele

Ziel ist, den in einem intakten Gebiet wohnenden Menschen den Bestand der Umgebung zu sichern und die Bevölkerungsstruktur von unerwünschten Veränderungen zu schützen. Es soll eine soziale Segregation verhindert und ausreichender Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen erhalten werden. Damit soll auch eine angemessene Ausnutzung der vorhandenen Infrastrukturen gesichert werden.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Der Stadtrat beschließt den Erlass einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für das Wohngebiet „Jaminstraße“ (siehe Anlage 3) sowie die Begründung der Erforderlichkeit der Satzung (siehe Anlage 4).

## 4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

### Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt  
 sind vorhanden auf IvP-Nr.  
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk  
 sind nicht vorhanden

- Anlagen:** Anlage 1: Untersuchungsgebiet „Jaminstraße/ Stettiner Straße“  
Anlage 2: Geltungsbereich Erhaltungssatzung „Jaminstraße“  
Anlage 3: Satzung der Stadt Erlangen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Bevölkerung im Wohngebiet „Jaminstraße“  
Anlage 4: Begründung

III. Abstimmung

*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang