



öffentlich

**Betreff:**

Aufstellung einer Sozialen Erhaltungssatzung gemäß §172 Abs.1 Satz1 Nr. 2 Baugesetzbuch für das Untersuchungsgebiet südöstlich des Hauptbahnhofs

**neue Fassung**

**Einreicher:** Fraktion DIE LINKE

Erstellungsdatum

**11.05.2020**

Eingang 502:

Beratungsfolge:		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
20.05.2020	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	Entscheidung

**Beschlussvorschlag: Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:**

1. Für das in Anlage1 besonders gekennzeichnete Untersuchungsgebiet wird eine Soziale Erhaltungssatzung gemäß §172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB aufgestellt.

Das von dem Aufstellungsbeschluss betroffene Untersuchungsgebiet ist in einem Übersichtsplan als Anlage dargestellt. Die Anlage 1 „Übersichtsplan–südöstlich des Hauptbahnhofs“ ist Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Die Zurückstellung von Baugesuchen gem. §§ 172 Abs. 2, 15 Abs. 1 BauGB soll von der Stadtverwaltung insbesondere bei Vorhaben geprüft werden, die mindestens eines der folgenden Merkmale aufweisen:

- Einbau eines zweiten Bades oder einer zweiten Dusche.
- Grundrissänderungen, die eine Veränderung der ursprünglichen Zimmeranzahl oder eine Veränderung der Wohnfläche, Verlegung und Neubau von Kammern, Schaffung von Wohnküchen und Veränderungen von bereits voll ausgestatteten Bädern beinhalten.
- Wohnungsteilungen und Wohnungszusammenlegungen, auch bei Zusammenlegung von bereits bestehendem mit neu geschaffenem Wohnraum (zum Beispiel Dachgeschoss-Maisonetteinheit).
- Maßnahmen zur Energieeinsparung, die über die Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der EnEV an bestehende Gebäude und Anlagen hinausgehen.
- Schaffung von Balkonen, Loggien, Terrassen und Wintergärten.
- Schaffung von besonders hochwertiger Wohnungs- und Gebäudeausstattung, zum Beispiel Fußbodenheizung, Gegensprechanlage mit Videobildübertragung, Einbau eines Innenkamins, hochwertige Bad- und Küchenausstattung, bodentiefe Fenster.

gez. Dr. S. Müller, S. Wollenberg  
Fraktionsvorsitzende

Unterschrift

Ergebnisse der Vorberatungen  
auf der Rückseite

**Beschlussverfolgung gewünscht:**

**Termin:**

Demografische Auswirkungen:

Klimatische Auswirkungen:

**Finanzielle Auswirkungen?**

Ja

Nein

(Ausführliche Darstellung der finanziellen Auswirkungen, wie z. B. Gesamtkosten, Eigenanteil, Leistungen Dritter (ohne öffentl. Förderung), beantragte/bewilligte öffentl. Förderung, Folgekosten, Veranschlagung usw.)

ggf. Folgeblätter beifügen

**Fortsetzung Beschlussvorschlag**

- 
- Schaffung von zur Wohnung gehörigen Stellplatzanlagen.
- Abriss von Wohngebäuden oder einzelnen Wohneinheiten.
- Die Nutzungsänderung von Wohnraum in Gewerbe.

3. Die Oberbürgermeister wird beauftragt, spätestens zur Stadtverordnetenversammlung im November 2020 für das Untersuchungsgebiet im Ergebnis der Detailuntersuchung zum Einsatz von Sozialen Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB entsprechende rechtssichere Satzungsentwurf zum Beschluss vorzulegen.

Im Rahmen der Satzung ist die endgültigen Gebietsabgrenzungen vorzunehmen, da das Untersuchungsgebiet der Voruntersuchung auf der räumlichen Ebene statistischer Bezirke lief, es jetzt aber um die Abbildung konkreter Siedlungsstrukturen geht.

## **Begründung:**

Mit dem Beschluss zur Vorbereitung einer Sozialen Erhaltungssatzung für das Gebiet südöstlich des Hauptbahnhofs (DS 19/SVV/0686) hat die Stadtverordnetenversammlung erstmalig die Aufstellung eines Milieuschutzgebietes nach §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB in Potsdam zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung beschlossen.

Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung kann die Gemeinde Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. Die Genehmigung erteilt die Gemeinde.

Ist eine Baugenehmigung erforderlich, wird diese durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Die Genehmigung darf nicht versagt werden, wenn die Erhaltung der baulichen Anlage wirtschaftlich unzumutbar ist, die Änderung der baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsgrades oder der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energiesparverordnung dient.

Der hier beantragte Aufstellungsbeschluss dient zur Sicherung der im Beschluss genannten Ziele und bildet eine notwendige Voraussetzung dafür, dass Baugesuche während des Aufstellungs-verfahrens einstweilen bis zu einer Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt werden können (§§ 172 Abs. 2, 15 Abs. 1 BauGB). Mit diesem Beschluss würden - nach ortsüblicher Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses – die Regeln des § 172 Abs. 2 BauGB und damit die Vorschriften über die Zurückstellung nach § 15 Abs. 1 BauGB für 12 Monate zur Anwendung kommen. Auf diese Weise können Baumaßnahmen, die möglicherweise den Zielen zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung entgegenstehen, zurückgestellt werden.

Üblicherweise wird im weiteren Verwaltungsverfahren die Gebietsabgrenzungen konkretisiert und in den Satzungsbeschluss integriert.

## **Anlage:**

Karte