



Betreff:

öffentlich

Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung "Babelsberg Nord"

Einreicher: Fachbereich Stadtplanung

Erstellungsdatum: 26.08.2021

Freigabedatum: 27.08.2021

Beratungsfolge:		Empfehlung	Entscheidung
Datum der Sitzung	Gremium		
22.09.2021	Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam		

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Nord“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB (gemäß Anlage 1 bis 3).

Überweisung in den Ortsbeirat/die Ortsbeiräte:

Nein

Ja, in folgende OBR:

Anhörung gemäß § 46 Abs. 1 BbgKVerf

zur Information

Finanzielle Auswirkungen?

Nein

Ja

Das **Formular** „Darstellung der finanziellen Auswirkungen“ ist als Pflichtanlage **beizufügen**

Fazit Finanzielle Auswirkungen:

Die Maßnahme hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Nach Abschluss der Sanierung entsteht für die betroffenen Grundstückseigentümer die Ausgleichsbetragspflicht gemäß § 154 BauGB. Die Ausgleichsbeträge stehen als Einnahmen im Treuhandvermögen zu Umsetzung weiterer Maßnahmen im verbleibenden Sanierungsgebiet zur Verfügung.

Oberbürgermeister

Geschäftsbereich 1

Geschäftsbereich 2

Geschäftsbereich 3

Geschäftsbereich 4

Geschäftsbereich 5

Begründung der Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Nord“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB.

Gemäß § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Dies gilt nach § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch hinsichtlich von Teilbereichen.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ umfasst das ursprüngliche Nowawes - auch Weberviertel genannt - mit dem Stadtteilzentrum Babelsberg. Trotz der erheblichen baulichen Missstände und Defizite innerhalb des Gebietes, war zu Beginn der Sanierungsmaßnahme 1993 der historische Stadtkern von Babelsberg in seiner städtebaulichen Struktur weitgehend erhalten. Besonders prägend waren die typischen Sprünge der Gebäudehöhen von den Weberhäusern über die Gebäude des 19. Jahrhunderts hin zu den Gründerzeithäusern Anfang des 20sten Jahrhunderts. Die Entwicklung der baulichen Verdichtung über die Jahrhunderte ist daran noch sehr gut ablesbar.

Seit Beschluss der Sanierungssatzung 1993 gab es einen kontinuierlichen Prozess der Erneuerung und Modernisierung der Bausubstanz. Darüber hinaus war die Sanierung der Straßen, Plätze, Kitas und Schulen ein wesentlicher Schwerpunkt im Verlauf des Sanierungsverfahrens. Mit dem Pilotvorhaben zum Geschäftsstraßenmanagement ab 2000 wurde auch die Stärkung und Belebung des Stadtteilzentrums in den Focus genommen.

Als erstes großes Sanierungsvorhaben wurde 1994/1995 der Weberplatz saniert, daran anschließend erfolgte die Erneuerung und Umgestaltung der Karl-Liebknecht-Straße als zentrale Einkaufsstraße. In den Folgejahren wurde der weit überwiegende Teil der Straßen und Plätze schrittweise saniert.

Parallel wurde durch Bauherren und Investoren der größte Teil des historischen Gebäudebestandes, teilweise unter Einsatz von Städtebaufördermitteln, erhalten und umfassend saniert bzw. modernisiert. Auch die meisten Baulücken im Gebiet sind zwischenzeitlich durch Neubebauung geschlossen worden. Damit ist das Sanierungsziel „Erneuerung und Entwicklung der Wohnnutzung und die Verbesserung der Wohnqualität“ im Wesentlichen erfüllt worden. Nur noch 2,1 % der rd. 730 Bestandsgebäude weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf. Lediglich bei 5 Gebäuden wird noch ein hoher Sanierungsbedarf gesehen. (Erhebung Sanierungsträger Stadtkontor GmbH III / IV 2020)

Ein erheblicher Beitrag und damit eine zentrale Voraussetzung für den erfolgreichen Sanierungsprozess war der Einsatz von rd. 55,0 Mio. € aus Städtebaufördermitteln (Bund /Land/ Stadt). Zusätzlich zu den privaten Investitionen in die Gebäude haben sich die Eigentümer bisher durch Ausgleichsbeträge im Sinne § 154 BauGB in Höhe von rd. 10,2 Mio. €, im Wege von sanierungsrechtlichen Ablöseverträgen, an den Kosten der Sanierungsmaßnahme beteiligt. Die angegebenen Beträge beziehen sich auf die Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“, die zu einer Gesamtmaßnahme zusammengefasst sind. Mit der vorgesehenen schrittweisen Aufhebung der Sanierungsgebiete „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ verbindet sich die Chance, die Einnahmen aus der gesetzlichen Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen zu nutzen, um die noch notwendigen „Restinvestitionen“ in den Gebieten durchzuführen.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung soll daher nicht für das gesamte Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ gelten, sondern als Teilaufhebung die geplanten Straßenbaumaßnahmen im westlichen Randbereich des Sanierungsgebietes ausklammern.

Eine ausführliche Darstellung der erfolgreichen Sanierungsergebnisse wird mit dem Beschluss der Gesamtaufhebung in einem Abschlussbericht der Sanierungsmaßnahmen „Babelsberg Nord“ und „Babelsberg Süd“ vorgelegt. Bis dahin wird auf die in 2013 erarbeitete Ausstellung „Babelsberg erneuert, belebt, beliebt – 20 Jahre Sanierung Babelsberg“ verwiesen (Link zu den Plakaten der Ausstellung: <https://www.stadtkontor.de/aktuell/veroeffentlichungen/>).

Die Teilaufhebung hat zur Folge, dass die Genehmigungsvorbehalte nach § 144 BauGB entfallen. Außerdem sind, soweit nicht bereits sanierungsrechtliche Ablöseverträge abgeschlossen worden sind, die sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge von den Eigentümern per Bescheid gemäß § 154 BauGB einzufordern. Und schließlich ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke im Grundbuch zu löschen.

Zur dauerhaften Sicherung der Sanierungserfolge wurden für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ bereits der Bebauungsplan SAN B 07 „Babelsberg Nord“ sowie die Gestaltungssatzung „Babelsberg Nord“ beschlossen.

Weiterhin befindet sich das Gebiet Babelsberg Nord im Denkmalsbereich Nowawes; die denkmalrechtlichen Erlaubnispflichten sind zu beachten. Zudem befindet sich das Gebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Babelsberg Nord / Weberviertel“. Hier ist bei baulichen Maßnahmen, wie dem Rückbau, der Änderung oder der Nutzungsänderung, die Genehmigungspflicht nach § 173 BauGB zu berücksichtigen.

Anlagen:

- Anlage 1 Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Nord“ (1 Seite)
- Anlage 2 Geltungsbereich der Satzung über die teilweise Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Nord“ (1 Plan)
- Anlage 3 Geltungsbereich Sanierungssatzung „Babelsberg Nord“ 2021 (1 Plan)