

Protokollauszug

aus der
konstituierende öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Entwicklung des ländlichen Raumes
vom 10.09.2024

öffentlich

Top 7 Sonstiges

Sachstand Wohnungsbau in Potsdam und Wohnungsbaupotential

Herr Wolfram stellt den Sachstand zum Thema Wohnungsbau in Potsdam vor (Wohnungsbauförderung, Potenzialflächenanalyse, Novelle BauGB). Die Präsentation wird dem TOP im Ratsinformationssystem als Anlage beigefügt.

Auf Nachfragen der Ausschussmitglieder gehen sowohl Herr Wolfram als auch Herr Rubelt ein.

Zudem verständigen sich Herr Wolfram und Frau Dr. Günther zu einer bilateralen Abstimmung außerhalb des Ausschusses zur Thematik Wohnungsbauprojekte (mit Genehmigung).

Fußwegekonzept

Herr Rubelt informiert zum Sachstand der Umsetzung zum Fußwegekonzept. Detaillierte Informationen zum Fußwegekonzept plant die Verwaltung in der Ausschusssitzung des Ausschusses Klima, Umwelt und Mobilität im November 2024.

Auf Nachfragen der Ausschussmitglieder geht Herr Rubelt ein.

Einführungsveranstaltungen Geschäftsbereich 4

Herr Wolfram informiert über die geplanten Einführungsveranstaltungen des Geschäftsbereiches 4 für die neuen Stadtverordneten und die neuen Ortsbeiräte. Hierbei werde man sich Schwerpunktmäßig auf die Themen des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Entwicklung des ländlichen Raumes sowie des Ausschusses für Klima, Umwelt und Mobilität fokussieren. Am 01.10.2024 findet die erste Veranstaltung statt; die Einladung ging über den Geschäftsbereich 4 an die Fraktionen. Nachfolgend findet dann am 07.11.2024 eine Veranstaltung mit den Themenschwerpunkten Stadtplanung und Bauaufsicht, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation statt. Das Datum für die Veranstaltung mit den Themenschwerpunkten Klima, Umwelt und Grünflächen sowie Mobilität und technische Infrastruktur ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht terminiert.

Sonstiges

Wohnungsbauförderung
Potenzialflächenanalyse
Novelle BauGB

Einführungsveranstaltungen GB4

Wohnungsbauförderung des Landes:

- Deutlich gestiegenes Interesse im Land nach Landeswohnungsbauförderung, auch außerhalb Potsdams
- Mittelknappheit abzusehen, in 2024 Mittel bereits überzeichnet
- Abstimmung mit MIL zu Vorhaben in Potsdam läuft
- Geförderter sozialer Wohnungsbaus in der Potsdamer Mitte (und an anderen Standorten) ist weiterhin möglich, aber ggf. Verzögerung möglich
- Abhängig von tatsächlichem Förderbudget (Bund/Land) und Verteilung im Land
- Mietpreis- und Belegungsbindungen sind (z.B. im Baulandmodell) auch ohne Förderung möglich, dann aber mit anderen Mieten

Wohnungsbaupotenziale in Potsdam:

- Fortschreibung aktuell Arbeit, Vorlage für Januar 2025 geplant
- Kleinteiligere Analyse Baulücken-/potenziale ebenfalls in Vorbereitung, Zwischenbericht für 2025 vorgesehen

Umfangreiche Novelle des Baugesetzbuches geplant, „Gesetz zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung“

Referentenentwurf 29.07.2024

- > Beteiligungsverfahren (14 Tage)
- > Einige Veränderungen im Gesetzentwurf

Entscheidung des Kabinetts 04.09.2024

<https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/Webs/BMWSB/DE/novelle-baugb-2024.html>

Es folgt: Parlamentarisches Verfahren Bundestag und Bundesrat

Kurzer Überblick wichtiger Änderungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

§31 : Neue Regelung für Befreiungen von Festsetzungen eines B-Planes z.B. für Aufstockungen – mit Zustimmung der Gemeinde*

§34 : Möglichkeit gemeindlicher Satzung zu Anforderungen (im Innenbereich), die der Klimaanpassung dienen.

§34 : Neue Formulierung zur Erfordernis des Einfügens, v.a. das Maß der Nutzung betreffend - mit Zustimmung der Gemeinde*

§201a (Angespannter Wohnungsmarkt): Länder können Ermächtigung durch Rechtsverordnung auf alle oder einzelne Gemeinden übertragen, die in diesem Fall eine Satzung erlassen können.

(Hinweis: Land Brandenburg hat die bisherige Möglichkeit einer Landes-Verordnung nicht genutzt.)

*Frist: 2 Monate

Kurzer Überblick wichtiger Änderungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Wenn der angespannte Wohnungsmarkt nach §201a festgestellt wurde:

§58a : Sozialer Flächenbeitrag bei Umlegungen

§250 : Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- zu Eigentumswohnungen
(bis Ende 2027)

BauGB-Novelle

Aktueller Stand des Verfahrens



Landeshauptstadt
Potsdam

Kurzer Überblick wichtiger Änderungen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit):

Wenn der angespannte Wohnungsmarkt nach §201a festgestellt wurde:

§246e : Befristete Sonderregelung für den Wohnungsbau in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt („**Bauturbo**“):

Sehr weitgehende Ausnahmen von Regelungen (u.a.) des BauGB für Wohnungsbau mit mindestens 6 Wohnungen möglich.

Zustimmung der Gemeinde nötig, aber nur 2 Monate Frist dafür. (gilt bis Ende 2027)

- > Überwiegend kritische Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren
- > War im Entwurf Juli nicht enthalten, als gesonderter Gesetzentwurf im Verfahren „steckengeblieben“.

https://www.srl.de/dateien/dokumente/de/Verbaendeappell_246e_BauGB.pdf



Empfehlung:

Beobachtung des Verfahrens im Bundestag / Bundesrat, bisher ist es „nur“ ein Kabinettsbeschluss

Abschätzung Folgen neuer Regelungen, Diskussion intern und in den Fachgremien z.B. des Deutschen Städtetages, z.B. mit Planspielstädten DIFU

Der §246e BauG würde in Potsdam nicht unmittelbar gelten, da es in Potsdam laut Land Brandenburg bisher keinen „angespannten Wohnungsmarkt“ nach §201a gibt.

Einführungstermine

für die neue SVV und OBR



Landeshauptstadt
Potsdam

Einführungstermine für die neue Stadtverordnetenversammlung und die neuen Ortsbeiräte, Konzentration der Themen auf SBL und KUM

Aufgaben und Themen des Geschäftsbereichs 4

Dienstag 01.10.2024, 17 - 19:30 Uhr

Themenschwerpunkt SBL

FB 41 Stadtplanung +

FB 44 Bauaufsicht, Denkmalschutz, Vermessung und Geoinformation

Donnerstag 07.11.2024, 18 - 21 Uhr

Themenschwerpunkt KUM

FB 45 Klima, Umwelt und Grünflächen +

FB 47 Mobilität und technische Infrastruktur

Termin noch offen