



24/SVV/1054

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Nord“

<i>Geschäftsbereich:</i> Oberbürgermeister, Fachbereich Stadtplanung	<i>Datum</i> 09.10.2024	
<i>geplante Sitzungstermine</i> 06.11.2024	<i>Gremium</i> Stadtverordnetenversammlung der Landeshauptstadt Potsdam	<i>Zuständigkeit</i> Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Nord“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird beschlossen (gemäß Anlage 3).

Begründung:

Gemäß § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ist eine Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ umfasste ursprünglich das Weberviertel (Nowawes) 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 20. 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.

Aufgrund des beschriebenen Sanierungsfortschritts erfolgte für den Großteil des Sanierungsgebietes „Babelsberg Nord“ zum 31.12.2021 eine Teilaufhebung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und Satz 2 BauGB. In Anlage 4 zu dieser Beschlussvorlage ist in einer Übersichtskarte sowohl die 2021 aufgehobene Teilfläche als auch die jetzt aufzuhebende Restfläche der Sanierungssatzung dargestellt (diese Karte ist nicht Bestandteil der zu beschließenden Satzung).

Von der Teilaufhebung ausgeklammert blieb ein flächenmäßig stark untergeordneter Bereich im nordwestlichen Randbereich des Sanierungsgebietes im Bereich der Mühlenstraße, Jutestraße und nördlichen Wollestraße (ca. 33.350 m²), in dem die Umsetzung geplanter Straßenbaumaßnahmen noch aussteht (siehe Anlage 5, diese Karte ist nicht Bestandteil der zu beschließenden Satzung). Inzwischen ist die Planung der Straßen soweit fortgeschritten, dass die Bauleistungen noch bis Jahresende 2024 ausgeschrieben werden können. Die geplanten Straßenbaumaßnahmen erfolgen wie beschrieben aus Mitteln des Treuhandvermögens und aus Städtebaufördermitteln.

Eine ausführlichere Darstellung der erfolgreichen Sanierungsergebnisse ist in dem beigefügten Kurzbericht zur Sanierung in Babelsberg enthalten (siehe Anlage 6).

Für die Eigentümer innerhalb des bisher nicht aufgehobenen Bereichs sind nach der Gesamtaufhebung die sanierungsbedingten Ausgleichsbeträge von den Eigentümern per Bescheid gemäß § 154 BauGB einzufordern, soweit nicht bereits sanierungsrechtliche Ablöseverträge abgeschlossen worden sind. Die Ablösebeträge gehen in das Treuhandvermögen ein. Schließlich ersucht die Gemeinde das Grundbuchamt, die Sanierungsvermerke im Grundbuch aller Grundstücke im ehemaligen Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ zu löschen.

Zur dauerhaften Sicherung der Sanierungserfolge wurden für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“ bereits 2021 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, weiterhin die Genehmigungspflicht nach § 173 BauGB zu berücksichtigen.

Nähere Informationen ergeben sich aus folgenden Anlagen:

- Anlage 1 Pflichtige Zusatzinformationen zur Vorlage (1 Seite)
- Anlage 2 Darstellung der finanziellen Auswirkungen der Beschlussvorlage (2 Seiten)
- Anlage 3 Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Nord“ (1 Seite)
- Anlage 4 Übersichtskarte Aufhebung Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“, Gesamtfläche (1 Plan)
- Anlage 5 Übersichtskarte Aufhebung Sanierungsgebiet „Babelsberg Nord“, Teilfläche Mühlenstraße, Jutestraße und nördliche Wollestraße (1 Plan)
- Anlage 6 Kurzbericht zur Sanierung in Babelsberg (26 Seiten)

Anlagen:

- | | | |
|---|--|------------|
| 1 | 02_Anlage1_Pflichtige Zusatzinformationen | öffentlich |
| 2 | 03_Anlage2_Finanzielle Auswirkungen | öffentlich |
| 3 | 04_Anlage3_Satzung-Aufhebung-SanBab Nord | öffentlich |
| 4 | 05_Anlage4_Karte Aufhebung_SanBab_Nord_Gesamtflaeche | öffentlich |
| 5 | 06_Anlage5_Karte Aufhebung_SanBab_Nord_Teilflaeche | öffentlich |
| 6 | 07_Anlage6_Schlussbericht_Kurzfassung_SanBab | öffentlich |