



24/SVV/1055

Beschlussvorlage
öffentlich

Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „Babelsberg Süd“

<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 Süd“ 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 Süd“ umfasst das überwiegend gründerzeitlich geprägte Mehrfamilienhausgebiet südlich der Bahnlinie. Infolge der Industrialisierung bestand in Nowawes und Neuendorf erheblicher Bedarf an Wohnraum für zusätzliche Arbeitskräfte. Dieser wurde ab Mitte des 19. Jahrhunderts durch die Errichtung zeitlich typischer drei- bis viergeschossiger Gebäude des Jugendstils und der Gründerzeit auf freien Flächen südlich der Bahn gedeckt. Trotz der erheblichen baulichen Missstände und Defizite innerhalb des Gebietes, waren die Gebäude mit den typischen schmalen Vorgärten zu Beginn der Sanierungsmaßnahme 1993 weitgehend erhalten. Die Vielzahl an qualitativollen Details wie Schmuckfassaden, Zwerchhäuser, Türmchen, Balkonen und Erkern waren jedoch in einem sehr schlechten Zustand oder nicht mehr vorhanden. Die Wohnungen wiesen zum Teil keinen zeitgemäßen Wohnstandart auf, mitunter waren sie aufgrund der mangelhaften baulichen Situation nicht bewohnbar.

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 Süd“ 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 um den Schulcampus der Goethe-Grundschule, des Bertha-von-Suttner-Gymnasiums und des Peter-Weiss-Platzes (ca. 25.535 m²), in dem die Umsetzung geplanter Baumaßnahmen noch nicht abgeschlossen ist (siehe Anlage 5, diese Karte ist nicht Bestandteil der zu beschließenden Satzung). Diese werden aus Mitteln des Treuhandvermögens und aus Städtebaufördermitteln fertig gestellt.

Eine ausführlichere Darstellung der erfolgreichen Sanierungsergebnisse ist in dem beigefügten Kurzbericht zur Sanierung in Babelsberg enthalten.

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

Zur dauerhaften Sicherung der Sanierungserfolge wurden für das Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“ bereits 2021 der Bebauungsplan SAN B 08 „Babelsberg Süd“ sowie die Gestaltungssatzung „Babelsberg Süd“ beschlossen. Zudem befindet sich das Gebiet im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Babelsberg Süd / Neuendorfer Anger“. 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 Süd“, Gesamtfläche (1 Plan)
- Anlage 5 Übersichtskarte Aufhebung Sanierungsgebiet „Babelsberg Süd“, Teilfläche Schulcampus Goethe-Grundschule und Bertha-von-Suttner-Gymnasium, Peter-Weiss-Platz (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 Süd | öffentlich |
| 4 | 05_Anlage4_Karte Aufhebung_SanBab_Süd_Gesamtflaeche | öffentlich |
| 5 | 06_Anlage5_Karte Aufhebung_SanBab_Süd_Teilflaeche | öffentlich |
| 6 | 07_Anlage6_Schlussbericht_Kurzfassung_SanBab | öffentlich |