

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **I/013/2009**

Datum: 18.08.2009

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:

61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Erhaltungssatzung "Stadtzentrum Eberswalde"
Aufhebung**

Beratungsfolge:

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	08.09.2009	Kenntnisnahme
---------------------------------------	------------	---------------

Der Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt nimmt das Prüfergebnis hinsichtlich der Erhaltungssatzung „Stadtzentrum Eberswalde“ zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, den Beschluss zur Aufhebung der Erhaltungssatzung vorzubereiten.

Dr. Prüger
Baudezernent

Anlagenverzeichnis:

Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB für das Stadtzentrum von Eberswalde vom 20.11.1997

Finanzielle Auswirkungen:	VwHH <input type="checkbox"/>	Abstimmungsergebnis:	
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>	VmHH <input type="checkbox"/>		
Abgleich mit Haushaltsplan:	HH-Stelle	Planansatz	akt. Kosten-/Einnahmenermittlung
I Ausgaben/	HHjahr:	€	€
Einnahmen	HHjahr:	€	€
	Gesamtkosten:	€	€
	Folgekosten pro Jahr:	€	€
II Finanzierungsquellen:	HH-Stellen	Ansatz lt. Plan	voraussichtl. Einnahmen
a) Zweckgeb. FÖM :		€	€
b) sonst. zweckgeb. Einn.:		€	€
c) Eigenmittel der Stadt:		€	€
d) :		€	€
e) :		€	€
Mitzeichnung Amtsleiter/in:	Mitzeichnung AL Kämmerei:		
Erläuterung:			

Sachverhalt:

Mit Beschluss Nr. 34-452/07 vom 25.01.2007 wurde die Verwaltung beauftragt, die Erhaltungssatzung gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 1 BauGB für das Stadtzentrum von Eberswalde zu prüfen und gegebenenfalls zu ändern. Der Sachverhalt und das Ergebnis der Prüfung werden hiermit vorgelegt.

Die Erhaltungssatzung für das Stadtzentrum von Eberswalde wurde am 20.11.1997 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen und am 16.12.1997 veröffentlicht. Der Geltungsbereich ist identisch mit dem des Sanierungsgebietes "Stadtzentrum Eberswalde".

Gegenstand der Erhaltungssatzung ist

1. Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und
2. Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

← --- **Formatiert:** Nummerierung und Aufzählungszeichen

Auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 BauGB ist das Ziel der beschlossenen Erhaltungssatzung, die charakteristische Eigenart räumlich begrenzter Gebiete zu erhalten. Der Geltungsbereich wurde in 2 Teilbereiche, den Teilbereich Altstadt und den Teilbereich Eisenbahnstraße untergliedert. Beide Teilbereiche wurden in der Satzung durch Aufzählung besonderer und damit charakteristischer Merkmale beschrieben.

Daraus wurde ohne gesonderte Begründung die Erhaltungswürdigkeit abgeleitet.

Genehmigungspflichtig in einem Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 Abs. 1 BauGB sind der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungs-änderung sowie die Errichtung von baulichen Anlagen. Eine Reduzierung auf eine Auswahl der hier dargelegten Genehmigungstatbestände ist nicht zulässig und erfolgte daher auch nicht.

- Das Ziel der Erhaltungssatzung, die Eigenart bestimmter Gebiete zu erhalten, wurde durch die inzwischen erfolgte Sanierung und Modernisierung im Erhaltungssatzungsgebiet und dem hohen Realisierungsstand erreicht. Die weit überwiegende Zahl der stadtbildprägenden Gebäude ist saniert.
- Viele Baulücken sind mit Neubauten satzungskonform geschlossen worden.
- Die geltenden allgemeinen gestalterischen Sanierungsziele gemäß Rahmenplan sind als Steuerungsinstrument für die Gestaltung von zukünftigen Neubauten ausreichend. Dieses Steuerungsinstrument steht bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung weiter zur Verfügung.
- In der denkmalgeschützten Altstadt steht mit den Zielen des Denkmalschutzes darüber hinaus eine effiziente und weitreichende Handlungsgrundlage zur Verfügung.

Gegenstand der Erhaltungssatzung ist gemäß § 172 Abs. 2 BauGB zudem die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

Ziel hierbei ist es, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eines bestimmten Gebietes zu erhalten. Dieser Milieuschutz wird zur Vermeidung von negativen städtebaulichen Folgewirkungen eingesetzt.

Zu verhindern ist hierbei, dass durch Luxussanierungen einkommens-schwache Bevölkerungsschichten aus einem Gebiet vertrieben werden.

Die luxussanierten Wohnungen könnten sich nur eine einseitige Bevölkerungsstruktur einkommensstärkerer, meist kinderarmer Haushalte, leisten.

Die vorhandene, auf die angestammte Wohnbevölkerung abgestimmte Infrastruktur müsste an einer anderen Stelle neu geschaffen werden, während im Verdrängungsgebiet die vorhandene nicht voll ausgelastet ist oder entbehrlich wird.

Aus heutiger Sicht kann gesagt werden, dass nach derzeitigem Entwicklungsstand Luxussanierungen bzw. Verdrängungen von Wohnraum für Gewerbe im Erhaltungssatzungsgebiet nicht mehr zu befürchten sind.

Die bei Satzungsbeschluss prognostizierte Nachfrage von Grundstücken für überdurchschnittlich hochwertige Wohnungen und Gewerberäume im Erhaltungssatzungsgebiet und die damit zu erwartende Verdrängung ist nicht eingetreten.

Die Sanierung der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet orientierte sich auf eine adäquate und sozialverträgliche Modernisierung. Eine mögliche zukünftige Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung ist nicht zu erkennen.

Die der Erhaltungssatzung zugrunde gelegte Datenbasis hat heute keine Gültigkeit mehr.

Fazit:

Ein hoher Prozentsatz der relevanten Grundstücke und Wohnungen sind saniert. Eine Gefahr der Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung ist auch in Zukunft nicht zu erwarten.

Aus diesen Gründen ist eine Überarbeitung der bestehenden Erhaltungssatzung nicht geboten, zudem ist es nur mit einem sehr großen Untersuchungs- und Erhebungsaufwand möglich, die maßgebenden Daten, wie die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in den festzusetzenden Gebieten und der Gewerbestruktur zu ermitteln. Die hohen Kosten stehen nicht im Verhältnis zu dem Nutzen.

Auf Grund der bereits weit vorangeschrittenen Sanierung sowie des erforderlich hohen Aufwandes und der damit verbundenen Kosten einer Überarbeitung der Erhaltungssatzung Stadtzentrum Eberswalde wird vorgeschlagen, die Erhaltungssatzung für das Stadtzentrum von Eberswalde durch Beschluss aufzuheben.