

Der Bürgermeister

Stadtentwicklungsamt

Bearbeiterin
Frau Pohl

Telefon
03334 / 64-612
Telefax
03334 / 64-619

Besucheranschrift
Breite Straße 39

Raum
4

E-Mail
b.pohl@eberswalde.de
(nur für formlose Mitteilungen
ohne digitale Signatur)

Internet
www.eberswalde.de

Allgemeine Öffnungszeiten
der Stadtverwaltung
dienstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 18 Uhr
donnerstags 9 – 12 Uhr
und 13 – 16 Uhr

Sparkasse Barnim
BLZ 170 520 00
Konto 25 100 100 02

Ab 01.02.2014
IBAN :
DE97 1705 2000 2510 0100 02
BIC : WELADED1GZE

O-Bus
Linien 861/862
sowie Bus
Linien 910, 912, 916,
918, 921 und 923
bis Haltestelle
„Am Markt“

Stadt Eberswalde Stadtentwicklungsamt Postfach 10 06 50 · 16202 Eberswalde

Karen Oehler
Jüdenstraße 16
16225 Eberswalde

Datum 22.11.2017

Ihr Zeichen

Zeichen 02.3/61

Betrifft

Erhaltungssatzungen der Stadt Eberswalde

Sehr geehrte Frau Oehler,

bezüglich der Erhaltungssatzungen der Stadt Eberswalde baten Sie um Beantwortung folgender Fragen:

1. Reichen die in den Satzungen formulierten Gründe noch aus, um die betreffenden Gebiete dauerhaft und nachhaltig zu schützen?
2. Wie schätzt die Verwaltung die Entwicklung dieser Gebiete unter Berücksichtigung der zu erwartenden steigenden Nachfrage nach Wohnraum durch Wohnungssuchende z.B. aus dem Berliner Raum ein?
3. Wie bewertet die Verwaltung eine Überprüfung der Erhaltungsziele entsprechend der im BauGB formulierten drei möglichen Schutzziele (Erhaltung der städtebaulichen Eigenart, sogenannter Milieuschutz, Unterstützung städtebaulicher Umgestaltungen)?

Allgemeines:

Unter § 2 der Satzungen werden die Ziele der Satzung formuliert. Sinn und Zweck der Satzung ist es, die Gebiete in Hinsicht auf das in der Satzung formulierte Ziel zu erhalten.

Ziel der Erhaltungssatzungen ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Demnach sollen durch die Erhaltungssatzung das Ortsbild, die Stadtgestalt und das Landschaftsbild geschützt sowie städtebaulich bedeutsame Anlagen erhalten werden. Die zu erhaltenden baulichen

Anlagen sind in ihrer Beziehung zur Stadtstruktur und in ihrer stadträumlichen Funktion zu beurteilen.

Im Umkehrschluss heißt das, dass Störungen bzw. Beeinträchtigungen der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets vermieden werden sollen.

Im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung sind der Rückbau, die Änderung, Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen genehmigungspflichtig – sie sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig.

Zu beachten ist, dass der Genehmigungsvorbehalt auf Bundesrecht beruht und damit als selbständiger Genehmigungstatbestand neben dem Landesrecht steht. Dadurch werden auch die nach § 61 BbgBauO genehmigungsfreien Vorhaben genehmigungspflichtig im Sinne des § 172 BauGB.

Wenn Versagungsgründe vorliegen, steht der Gemeinde eine Ermessenentscheidung darüber zu, ob sie von der Versagungsmöglichkeit Gebrauch machen möchte oder nicht. Dieses Ermessen folgt aus dem Gesetzeswortlaut, wonach die Gemeinde die Genehmigung nur versagen darf, (aber nicht muss), wenn Versagungsgründe vorliegen.

Beantwortung Frage 1:

Die 1995 wirksam gewordenen Satzungen Heinrich-Heine-Str. / Friedrich-Engels-Str. und Luisenplatz / Heegermühler Straße folgten der Empfehlung aus dem Abschlussbericht der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Die beiden 2004 beschlossenen Satzungen Rosenberg und Messingwerk wurden neben den Zielen der Satzung auch erlassen, um den Wohnungsunternehmen in den Gebieten einen Anreiz für die Sanierung der Gebäude zu schaffen, denn Maßnahmen im Erhaltungssatzungsgebiet waren damals vom Staat steuerlich begünstigt.

Die Ziele der Satzung bestehen unseres Erachtens dauerhaft bzw. zumindest solange, bis stadtentwicklungspolitisch ein anderer Typus Bebauung und Erschließung für das Gebiet verwirklicht werden soll und im Zuge dessen die Erhaltungsziele aufgegeben werden.

Beantwortung Frage 2:

Auch Eberswalde profitiert von der Wohnungsnot und den steigenden Mietpreisen in und um Berlin. Investoren suchen vermehrt in Eberswalde nach Bestandsimmobilien, Baulücken und Flächen. Das kommt den Erhaltungssatzungsgebieten auch zu Gute. Leerstand wird beseitigt, die Erdgeschosse werden wieder zu Wohnzwecken genutzt, die Ausstattungen und Zuschnitte von Bestandswohnungen verbessert, unbebaute Grundstücke werden bebaut. Diese Maßnahmen stehen nicht im Widerspruch zu den Erhaltungszielen. Die Entwicklung der Gebiete wird grundsätzlich positiv gesehen, führt sie doch zur Ausnutzung der bestehenden Wohnraumpotentiale im Gebiet und unterstützt damit die Zielstellung der Satzung.

Beantwortung Frage 3:

Das Erhaltungsziel Milieuschutz kommt in Frage für Gebiete mit grundsätzlich jeder Art von Wohnbevölkerung, soweit deren Zusammensetzung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn die Infrastruktureinrichtungen eines Gebiets abgestimmt sind auf die ansässige Bevölkerung (z. B. ältere Personen, Personen mit niedrigem Einkommensniveau, hoher Studentenanteil, usw.). Eine Gefährdung kann insbesondere durch bestimmte Erneuerungsmaßnahmen sowie durch die Bildung von Wohneigentum entstehen, wenn durch diese Maßnahmen die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet würde und mit Blick auf die besondere städtebauliche Situation im Gebiet städtebaulich nachteilige Entwicklungen eintreten.

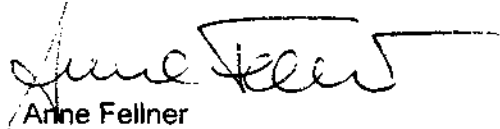
Nach derzeitiger Beobachtung sind im Stadtgebiet weder schutzwürdige Wohnbevölkerungszusammensetzungen noch eine signifikante Wohneigentumsbildung oder leerstehende Infrastruktureinrichtungen feststellbar. Es gibt derzeit keine Anzeichen städtebaulich nachteiliger Entwicklungen, die ein Handeln bzw. Gegensteuern erforderlich machen. Auf Grund des Trends der moderat steigenden Mieten müssen die Mietpreisentwicklungen weiter beobachtet werden, um rechtzeitig Fehlentwicklungen zu erkennen und gegenzusteuern.

Die städtebauliche Umstrukturierung setzt ein besonderes städtebauliches Ziel der Gemeinde voraus, die „gewollte“ Umstrukturierung. So sichert die Satzung einen sozialverträglichen Ablauf der städtebaulichen Veränderungen auf Grundlage eines Sozialplanes ab. Umstrukturierungen dieser Art sind im Stadtgebiet nicht erforderlich und nicht geplant. Auch hier gilt es vorerst nur, die Entwicklungen in den einzelnen Gebieten zu beobachten. Hält der positive Trend an, wird sich der Leerstand weiter verringern.

Alle aufgezählten Satzungen sind wichtige städtebauliche Steuerungsinstrumente bezogen auf das Ziel der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Da der Gemeinde eine Ermessenentscheidung darüber zusteht, ob sie von der Versagungsmöglichkeit Gebrauch machen möchte oder nicht, ist das Instrument auch flexibel genug im Einzelfall bspw. zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum Abweichungen zuzulassen. Es gibt derzeit keinen Handlungsbedarf die bestehenden Erhaltungssatzungen zu ändern.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Arne Fellner

Baudezernentin

-stellv. Bürgermeisterin-