

STADT EBERSWALDE  
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/272/2009**

Datum: 13.10.2009

zur Behandlung in Sitzung:  
**- öffentlich -**

Einreicher/zuständige Dienststelle:

61 - Stadtentwicklungsamt

**Betrifft: Satzung zur Aufhebung der Erhaltungssatzung nach §  
172 BauGB für das Stadtzentrum von Eberswalde vom 20.11.1997**

**Beratungsfolge:**

Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	10.11.2009	Vorberatung
Hauptausschuss	19.11.2009	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	26.11.2009	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die als Anlage 2 beigefügte Satzung zur Aufhebung der „Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das Stadtzentrum von Eberswalde vom 20.11.1997“.

Boginski  
Bürgermeister

**Anlage**

Nr. 1: Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB für das Stadtzentrum von Eberswalde vom 20.11.1997

Nr. 2: Satzung zur Aufhebung der Erhaltungssatzung nach § 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
<b>I Ausgaben/ Einnahmen</b>	HHjahr:		
	Gesamtkosten:		
Folgekosten pro Jahr:			
<b>II Finanzierungsquellen:</b>	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:			

### Sachverhaltsdarstellung:

Die Erhaltungssatzung für das Stadtzentrum von Eberswalde sollte gemäß Beschluss der Stvv vom 25.01.2007 überprüft und ggf. überarbeitet werden.

Im Ergebnis der Prüfung wird eingeschätzt, dass eine Überarbeitung der bestehenden Erhaltungssatzung und die Aufrechterhaltung dieser Satzung weder erforderlich noch geboten sind. Die Erhaltungssatzung sollte daher aufgehoben werden. Dies wird wie folgt begründet:

Die Erhaltungssatzung für das Stadtzentrum von Eberswalde wurde am 20.11.1997 durch die Stvv beschlossen. 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 (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und
2. Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (§ 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

← --- **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 und daraus die Erhaltungswürdigkeit abgeleitet.

Genehmigungspflichtig in einem Erhaltungssatzungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung 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 gegebene Sanierung und Modernisierung im Erhaltungssatzungsgebiet und dem hohen Realisierungsstand erreicht. Die überwiegende Zahl der stadtbildprägenden Gebäude ist saniert. Viele Baulücken sind mit Neubauten satzungskonform geschlossen worden.

Die allgemeinen gestalterischen Sanierungsziele sind als Steuerungsinstrument für die Gestaltung von zukünftigen Neubauten und Sanierungsvorhaben ausreichend. Dieses Steuerungsinstrument steht bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung (frühestens 2013) weiter zur Verfügung.

In der denkmalgeschützten Altstadt steht mit den Zielen des Denkmalschutzes darüber hinaus eine effiziente und weit reichende Handlungsgrundlage zur Durchsetzung der Belange nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Verfügung.

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

Ziel der Regelung 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 umfangreiche Luxussanierungen einkommensschwache Bevölkerungsschichten aus einem Gebiet vertrieben werden. Flächenhaft luxussanierte Wohnungen führen zu einer einseitigen Bevölkerungsstruktur einkommensstärkerer, meist kinderarmer Haushalte.

Die Sanierung der größten Zahl der Gebäude im Erhaltungssatzungsgebiet orientierte sich an durchschnittlichen Standards und stellt damit sozial-verträgliche Modernisierungen dar. Umfassend geförderte Vorhaben sind darüber hinaus mit einer Miet- und Belegungsbindung ins

Grundbuch eingetragen. Das bedeutet, dass nur Mieter, die im Besitz eines Wohnberechtigungsscheines sind, eine solche Wohnung beziehen dürfen und die Miethöhen festgelegt sind.

Im gesamten Erhaltungssatzungsgebiet „Stadtzentrum Eberswalde“ ist 1/5 (Datenbasis Bürgeramt) der modernisierten Wohnungen mit einer Miet- und Belegungsbindung belegt. Eine Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung aus diesen Häusern und dem Gebiet insgesamt kann somit ausgeschlossen werden und die vorhandene gemischte soziale Struktur im gültigen Erhaltungssatzungsgebiet konnte und kann erhalten werden.

Des Weiteren kann aus heutiger Sicht 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. Es ist nicht erkennbar, dass einkommensstärkere Haushalte in erheblicher Größenordnung ins Sanierungsgebiet drängen und das zu einer zweiten Modernisierungswelle führt.

Die der Erhaltungssatzung zugrunde gelegte Datenbasis (Sozialstudie „Zentrum Eberswalde-Finow“ der Arbeitsgemeinschaft für Sozialplanung und angewandte Stadtforschung aus dem Jahr 1994) ist veraltet. Die aus den Ergebnissen dieser Studie abgeleiteten Ziele zur Erhaltung und Stabilisierung der angestammten Wohnbevölkerung sind erreicht.

**Fazit:**

Ein hoher Prozentsatz der Grundstücke ist saniert oder neu bebaut. Der größte Teil der Wohnungen hat einen durchschnittlichen Modernisierungsstandard. Eine Gefahr der Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung ist auch in Zukunft nicht zu erwarten. Veränderungen an den Gebäuden werden deutlich langsamer als in den zurückliegenden Jahren erfolgen.

Als Steuerungsinstrument steht in den kommenden Jahren weiter das Sanierungsrecht zur Verfügung.

Die Verwaltung schlägt aus o. g. Gründen die Aufhebung der Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB für das Stadtzentrum von Eberswalde vom 20.11.1997 vor.