



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7393/2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	27.09.2022
Stadtverordnetenversammlung	18.10.2022

Titel:

Verlängerung des Durchführungszeitraumes für Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung "Innenstadt"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:
Die Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 4 i. V. m. § 235 Abs. 4 BauGB bis zum 31.12.2029 zu verlängern. Mit diesem Beschluss wird die Verwaltung beauftragt, die Verlängerung des Durchführungszeitraumes ortsüblich bekannt zu machen und bei der zuständigen Landesbehörde anzuzeigen.

Finanzielle Auswirkung: [siehe Erläuterung]

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltr. Haushalts- und Geschäftsbuchhaltung:

Bürgermeisterin

Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter
Stadtplanungsamt

Erläuterung/Begründung:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ ist mit der Bekanntmachung vom 07.03.1996 in Kraft getreten. In der Satzung wurde keine Befristung des Durchführungszeitraumes festgehalten.

Seit dem 1. Januar 2007 ist der § 235 Abs. 4 BauGB bindend. Dieser ordnet als Überleitungsvorschrift an, dass alle Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, nach 15 Jahren mit Rechtswirken des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben sind, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden. Aufgrund der nachstehenden Ausführungen ist eine Satzungsverlängerung zwingend erforderlich.

Mit den bisher durchgeführten Maßnahmen wurden viele Sanierungsziele erreicht es bestehen aber an verschiedenen Stellen des Sanierungsgebietes nach wie vor städtebauliche Defizite und Missstände. Positiv ist festzuhalten, dass die historische Bausubstanz von denkmalgeschützten und anderen stadtbildprägenden Gebäuden im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ weitestgehend erhalten werden konnte. Durch die sichtbaren Aufwertungsprozesse wurden Impulse geschaffen, die eine Vielzahl privater Gebäudesanierungen, in den letzten Jahren auch verstärkt ohne die Inanspruchnahme von Fördermitteln, nach sich zogen. Die umfassende Sanierung von Gebäuden zur Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Dienstleistungsnutzung führte zu einer maßgeblichen Stärkung des Sanierungsgebietes als attraktiver Wohnstandort und Ort für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung. Weitere Fassadensanierungen und kleinteilige Maßnahmen trugen ergänzend zur Verbesserung des Stadtbildes bei.

Insbesondere die Modernisierung und Instandsetzung des Bahnhofes und des Postbahnhofes haben dem Gebiet eine neue und wahrnehmbare Identität verliehen. Der Bahnhof mit Bibliothek und Mobilitätszentrale und der Bahnhofsvorplatz als Verknüpfungspunkt des ÖPNV mit dem SPNV haben sich als Eingangstor der Stadt etabliert.

Die Sanierung der öffentlichen Plätze und Straßenflächen wie die Käthe-Kollwitz-Straße, die Kurze Straße, die Carlstraße, die Ziegelstraße und die Bussestraße haben die Entwicklung des Sanierungsgebietes Innenstadt positiv unterstützt.

Es bestehen jedoch weiterhin Handlungsbedarfe insbesondere im Hinblick auf den Erhalt und die Sanierung historischer Bausubstanz und des Stadtraums. Trotz der bisher durchgeführten Maßnahmen verbleiben ca. 50 sanierungsbedürftige, teils leerstehende, teils komplett unsanierte Gebäude im Sanierungsgebiet, die weiterhin einen städtebaulichen Missstand darstellen. Eine räumliche Konzentration findet man nach wie vor entlang der Käthe-Kollwitz-Straße, hier insbesondere am Anfang und am Ende der Straße sowie im Abschnitt des ehemaligen Kontaktkaufhauses (Käthe-Kollwitz-Straße 10/11 und 12/14). Einen weiteren Schwerpunkt findet man im Bereich der Bussestraße, hier insbesondere die Flächen der alten Konsumbäckerei sowie das Geschäfts- und Wohngebäude der ehemaligen Luckenwalder Konsumgenossenschaft mit zwölf Mietwohnungen, Gewerberäumen im Erdgeschoss und dem Lagergebäude im großen Hof, das derzeit immer noch ungenutzt ist. Beide Gebäude sind denkmalgeschützt.

Weitere stark sanierungsbedürftige bzw. leerstehende Objekte befinden sich in der Auguststraße 40 und 41, in der Rudolf-Breitscheid-Straße 33 sowie Gebäuden entlang der

Kleinen und Großen Weinbergstraße.

Im öffentlichen Straßenraum stellen sowohl der Straßenzustand in der Auguststraße und in der Kleinen Weinbergstraße einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Verlängerung der Sanierungssatzung eröffnet einerseits den Einsatz weiterer Städtebaufördermittel bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben und andererseits die Anwendung besonderer Instrumente des Baugesetzbuches. Die durch das Sanierungsrecht entstehende Genehmigungspflicht (§§ 144 und 145 BauGB) ermöglicht der Stadt Luckenwalde eine Steuerungsfunktion über die städtebauliche Entwicklung gegenüber den Eigentümern einzunehmen.

Bei den verbleibenden sanierungsbedürftigen Gebäuden können Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge geschlossen werden und somit anteilige Finanzierungen der Kosten mit Mitteln der Städtebauförderung ggü. Dritten erfolgen (§ 164a Abs. 3 Satz 2 BauGB). Mit Verlängerung der Sanierung profitieren sanierungswillige Privateigentümer zugleich von steuerlichen Vorteilen gemäß § 7h des Einkommenssteuer-gesetzes, wodurch ein weiterer Anreiz bestehen bleibt, dass baukulturelle Erbe zu modernisieren und damit zu erhalten. Außerdem berechtigt ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet zur Ausübung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Da die einzelnen Handlungsbedarfe im Sanierungsgebiet verstreut zu finden sind, ist die Aufhebung von Teilräumen des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung nicht zielführend und es wird von einer Teilaufhebung abgesehen.

Nach derzeitiger Einschätzung des Sanierungsfortschritts und unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist die Durchführungsfrist bis zum 31.12.2029 zu verlängern, um weitere wesentliche Vorhaben zur Erreichung der Sanierungsziele umzusetzen. Ohne eine Verlängerung der Durchführungsfrist wird die Erreichung der Sanierungsziele wesentlich erschwert.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss entstehen keine Kosten, es wird vielmehr die Möglichkeit der weiteren Fördermittelverwendung aus den Bund-Länder-Programmen „Stadtumbau“ bzw. „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ erhöht. Bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln muss die Stadt den kommunalen Miteleistungsanteil tragen. Außerdem ermöglicht das Fortgelten der Sanierungssatzung den Immobilieneigentümern, die Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerrechtlich in besonderem Maße geltend zu machen.

Anlage:

Verlängerung Sanierungssatzung Innenstadt