



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7394/2022

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 "Zentrum"

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:
Die Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Zentrum“ 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 „Zentrum“ ist mit der Bekanntmachung vom 19.01.2005 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 die Sanierungsziele erst teilweise erreicht.

Positiv ist festzuhalten, dass die historische Bausubstanz von denkmalgeschützten und anderen stadtbildprägenden Gebäuden im Sanierungsgebiet „Zentrum“ weitestgehend erhalten werden konnte. Insbesondere 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 Wohn- und Geschäftsgebäuden erzielte eine maßgebliche Stärkung des Zentrums als attraktiver Wohnstandort und Ort für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung. Weitere Fassadensanierungen und kleinteilige Maßnahmen trugen ergänzend zur Verbesserung des Stadtbildes bei.

Durch die Neugestaltung des Boulevards wird der Bereich seiner städtischen Funktion als Identitätsraum gerecht. Die Sanierung der anliegenden öffentlichen Straßenflächen sowie die Neuanlage von Stellplatzflächen unterstützen die Profilierung des Zentrums. Ebenso ging eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Bewohner*innen, Gewerbetreibende und Besucher*innen einher, die mit der Schaffung attraktiver Freiraum- und Erholungsbereiche entlang der Nuthe das Zentrum sichtbar aufwertete.

Jedoch bestehen weiterhin Handlungsbedarfe insbesondere im Hinblick auf den Erhalt und die Sanierung der historischen Bausubstanz und des Stadtraums. Trotz der bisher durchgeführten Maßnahmen verbleiben ca. 75 sanierungsbedürftige, teils leerstehende, Gebäude im Sanierungsgebiet, die weiterhin einen städtebaulichen Missstand darstellen. Eine räumliche Konzentration findet sich an den Rändern des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung, bspw. an der angerförmigen Platzstruktur am Haag, im Straßenzug der Rudolf-Breitscheid-Straße, am Anger Zinnaer Straße/Kirchstraße und im Bereich Baruther Straße/Kirchhofsweg. Weitere stark sanierungsbedürftige, leerstehende Objekte bilden die Gewerbebrache Haag 12, die ehemalige Feuerwehr, der Kinosaal Alhambra Markt 16 sowie einige Gebäude entlang der Breiten Straße.

Im öffentlichen Straßenraum stellt sowohl der Straßenzustand in der Breiten Straße im Bereiche der Lämmergasse, die Rudolf-Breitscheid-Straße im Bereich des Engpasses, die südliche Platzfläche des Haags, die Querung Markt/Burg sowie die noch ausstehende, nördliche Verlängerung des Grünzugs Nuthe-Promenade einen städtebaulichen Missstand dar.

Die Verlängerung der Sanierungssatzung eröffnet einerseits den Einsatz weiterer Städtebaufördermittel bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben und andererseits die Anwendung besonderer Instrumentarien 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 Einkommenssteuergesetzes, 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 der Sanierungsfortführung 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:

2022-08-16_SG-Zentrum_Sanierungsbedarfe