



Stadtplanungsamt

Datum: 2015-08-04

Beschlussvorlage

**Drucksachen-Nr.
B-6111/2015**

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	25.08.2015
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	03.09.2015
Stadtverordnetenversammlung	15.09.2015

Titel:

Förmliche Festlegung des Quartiers Dahmer Straße als Sanierungsgebiet

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird die Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dahmer Straße“ (**Anlage 1** der Beschlussvorlage) und der darin enthaltene Lageplan beschlossen.
2. Die Durchführungsfrist für die Sanierung des Quartiers Dahmer Straße wird per Beschluss bis zum Jahr 2030 festgelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt,
 - die Sanierungssatzung sowie den Beschluss über die Durchführungsfrist der Sanierung des Quartiers Dahmer Straße ortsüblich bekannt zu machen.
 - dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Satzung betroffenen Grundstücke zur jeweiligen Eintragung eines Sanierungsvermerkes einzeln aufzuführen.

Finanzielle Auswirkungen: [nein]

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

veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin:

Amtsleiter:

Sachbearbeiterin:

Erläuterung/Begründung:

Zu 1.:

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Quartiers Dahmer Straße wurde festgestellt, dass substanzielle und funktionale Missstände im Sinne des § 136 BauGB bestehen. Für das zentrumsnahe Quartier Dahmer Straße mit einem erhaltenswertem Altbaubestand besteht jedoch das im Teilraumkonzept Dahmer Straße abgestimmte Ziel des vorrangigen Erhalts und der Aufwertung zur Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebiets mit hoher Wohnqualität. Die Behebung der substanziellen und funktionalen Missstände ist zwingend erforderlich, um eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier und eine Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Quartiers herbeiführen zu können.

Die Sanierung des Quartiers Dahmer Straße im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist somit notwendig.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB:

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird als Geltungsbereich die im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde am 13. März 2014 veröffentlichte Abgrenzung des Untersuchungsgebietes festgelegt. Dieser wird

- im Osten durch den Straßenverlauf Salzufler Allee und Jänickendorfer Straße (Hausnr.: 1-4);
- im Süden durch den Straßenverlauf Jänickendorfer Straße und Neue Parkstraße (ab Hausnr.: 14);
- im Westen durch den Wegeverlauf „Lückegärten“ und der Straße „Am Nuthefließ“ und
- im Norden durch die Straßenverläufe Am Nuthefließ, Kleiner Haag, Theatergasse, Grünstraße begrenzt.

Der zusätzlich untersuchte Bereich der Volksheimsiedlung, begrenzt durch die

- Gottower Straße (Norden);
- Wilhelm-Liebknecht-Straße (Osten);
- Rosa-Luxemburg-Straße (Süden) und
- Jänickendorfer Straße (Westen)

wird nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen.

Festlegung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB:

Bei der Sanierung des Quartiers Dahmer Straße steht die Erhaltung, Modernisierung und Instandhaltung der Gebäude im Vordergrund. Insbesondere soll das Sanierungsverfahren dazu dienen einen Anreiz für die Eigentümer zu bieten, da das Einkommensteuerrecht über § 7 h EStG in Sanierungsgebieten für Investitionen zur Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten vorsieht. Zur weiteren Anreizwirkung sollen zudem Maßnahmen zur Verbesserung des Bestandes im öffentlichen Straßenraum durchgeführt werden, deren finanzielle Aufwendungen durch Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz abgeschöpft werden können.

Die Grundstücke auf denen Neubauprojekte vorgesehen sind, sind bereits beräumt. Lediglich in einem Fall ist eine Bodenordnungsmaßnahme vorgesehen. Im Vergleich zur Gesamt-sanierungsmaßnahme des Quartiers stellt diese Bodenordnungsmaßnahme nur einen sehr geringen Anteil dar.

Weiterhin ist es für die Sanierung des Quartiers Dahmer Straße weder erforderlich störende Nutzungen zu beseitigen, noch sind planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Quartiers beabsichtigt, die die Durchführung der Gesamt-sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren begründen würden. Es ist davon auszugehen, dass im Quartier Dahmer Straße keine gravierenden Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB)

ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie sind deshalb auszuschließen. Das vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist somit anzuwenden.

Zu 2.:

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Es wird davon ausgegangen, dass die Sanierung des Quartiers Dahmer Straße bis 2030 abgeschlossen sein wird.

Zu 3.:

Nach § 143 Abs. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

Die Bestimmung der Frist nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist nach dem Wortlaut des Gesetzes nicht zu veröffentlichen. Unbeschadet hiervon sollte die Gemeinde im Interesse der Rechtsklarheit auch die von ihr beschlossene Frist veröffentlichen.

Nach § 143 Abs. 2 BauGB hat die Gemeinde dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung, in Form eines ausgefertigten Exemplars bzw. einer beglaubigten Abschrift dieser Satzung, mitzuteilen und hierbei die von der Sanierung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Anlagen:

1. Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dahmer Straße“ (Sanierungssatzung Dahmer Straße)