



Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-6464/2019

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt Stadtverordnetenversammlung	12.03.2019 02.04.2019

Titel:

Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Untersuchungsgebiet "Auf dem Sande" sowie die förmliche Festlegung des Gebietes "Auf dem Sande" als Sanierungsgebiet

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung (VU) für das Gebiet „Auf dem Sande“ (Anlage 1) in der Fassung vom 1.3.2019 zustimmend zur Kenntnis. Das daraus entwickelte Leitbild und die abgeleiteten Sanierungsziele, die auf den Seiten 37 – 52 der VU genannt sind, sollen umgesetzt werden.
 2. Die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB vorgebrachten Stellungnahmen zu den Ergebnissen der VU in den Gebiet „Auf dem Sande“ wurden abgewogen. Dem im Abwägungsbericht beschriebenen Ergebnis wird zugestimmt. (Anlage 2)
 3. In dem Gebiet „Auf dem Sande“ wird eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden ebenfalls Anwendung.
 4. Die Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Auf dem Sande“ (Sanierungssatzung „Auf dem Sande“) wird beschlossen. (Anlage 3)
 5. Die gemäß § 142 Abs. 3 BauGB festzulegende Durchführungsfrist endet im Jahr 2034.
 6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung und den Beschluss über die Durchführungsfrist ortsüblich bekannt zu machen.
 7. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Satzung betroffenen Grundstücke zur jeweiligen Eintragung eines Sanierungsvermerks einzeln aufzuführen.
-

Finanzielle Auswirkungen: [nein]

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

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter

Sachbearbeiter

Erläuterung/Begründung:

zu 1:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27. September 2016 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebiets „Auf dem Sande“ beschlossen (Beschluss-Nr.: B-6219/2016). Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht und die Betroffenen auf ihre Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB hingewiesen.

Anlass der VU war, dass trotz der vielfältigen Bemühungen zur Aufwertung des Gebietes sich insbesondere der denkmalpflegerische, der städtebauliche und der funktionale Zustand in den letzten zwanzig Jahren nicht ausreichend positiv entwickelt haben. Die unter Denkmalschutz stehende Siedlung „Auf dem Sande“ ist durch die Überformung prägender Gestaltungsmerkmale in ihrem ursprünglichen homogenen Erscheinungsbild massiv beeinträchtigt und verfällt zunehmend. Der öffentliche Straßenraum mit seinen Nebenanlagen sowie die öffentlichen Grünflächen weisen Mängel auf, deren Beseitigung unter besonderer Beachtung der denkmalrechtlichen Belange erfolgen muss. Die verschiedenen städtebaulichen, immobilienwirtschaftlichen und sozialen Problemlagen verstärken sich gegenseitig. Wird hier künftig nicht gegengesteuert, kann es im Quartier zu weitreichenden negativen Folgen für die Bau-, Denkmal- und Sozialstruktur kommen, die sich über die Grenze des Untersuchungsgebietes hinaus ausdehnen können. Seitens der zuständigen Landesbehörden wurde die Aufnahme der Siedlung „Auf dem Sande“ in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Aussicht gestellt. Voraussetzung für die Programmaufnahme ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB und die anschließende Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung festzustellen und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu rechtfertigen. Hierfür ist auf der Grundlage der ermittelten sozialen, strukturellen und städtebaulichen Missstände ein Neuordnungskonzept zu erarbeiten, das die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung aufzeigt, die Abgrenzung des förmlich festzusetzenden Sanierungsgebietes begründet und die konkreten Maßnahmen, deren Auswirkungen und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht enthält.

Als Grundlage für die vorbereitenden Untersuchungen dienten neben den vor Ort durchgeführten Bestandsaufnahmen und den Befragungen der Akteure und Eigentümer auch die bereits vorliegenden Konzepte, hierzu zählte insbesondere der/die/das

1. Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR-2. Entwurf)
2. Integrierte Stadtentwicklungskonzept der Stadt Luckenwalde, Fortschreibung 2016
3. Teilraumkonzept „Rudolf-Breitscheid-Straße“ als Teil des integrierten Stadtumbaukonzeptes (2008)
4. Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde
5. Bebauungsplan „An der Mauerstraße“ (22/97)
6. Klimaschutz- und Energiekonzept (KEK) für die Städte Jüterbog, Luckenwalde und Trebbin, Teilbericht Luckenwalde, 2013
7. Denkmalpflegerische Zielsetzungen gemäß dem Bbg. Denkmalschutzgesetz
8. Gestaltungskatalog Siedlung „Auf dem Sande“ von 2003

Im Rahmen der VU wurden **folgende Sanierungsziele** herausgearbeitet:

AP Aufwertung öffentlicher Plätze

- AP 1 Aufwertung Platz am Torbogenhaus
- AP 2 Aufwertung Platz am L-Haus
- AP 3 Neugestaltung eines Spielplatzes im Umfeld des Grundwegs
- AP 4 Aufwertung rückwärtiger Grundstücksbereiche der Wohnungswirtschaft

GA Gestalterischer Aufwertung der Frontfassaden

- GA 1 Denkmalgerechte Sanierung „Auf dem Sande“
- GA 2 Denkmalgerechte Sanierung Rudolf-Breitscheid-Straße
- GA 3 Denkmalgerechte Sanierung Grundweg
- GA 4 Denkmalgerechte Sanierung Alex-Sailer-Straße

AS Aufwertung öffentlicher Straßenräume

- AS 1 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Rudolf-Breitscheid-Straße
- AS 2 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung „Auf dem Sande“
- AS 3 Straßen- und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Grundweg
- AS 4 Straßen und Wegeaufwertung bzw. Sanierung Alex-Sailer-Straße

FA Funktionale Aufwertung städtebaulich wertvoller Sonderbausteine

- FA 1 Sanierung und Nachnutzung Stadtbad
- FA 2 Nachnutzung E-Werk

SZ Stärkung des sozialen Zusammenhalts

- SZ 1 Gebietsmanagement „Unsere Siedlung Auf dem Sande“
- SZ 2 Werkstatt „Unsere Siedlung Auf dem Sande“
- SE 1 Erstellung und Einbindung Bauflächenkataster
- SE 2 Neubauprojekt „An den Giebeln“

SE Städtebauliche Neuordnung und Erweiterung

- SE 1 Erstellung und Einbindung Bauflächenkataster
- SE 2 Neubauprojekt „An den Giebeln“
- SE 3 Neubauprojekte Jüterboger Straße

zu 2:

Gemäß § 139 BauGB sind sämtliche betroffene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange in Anlehnung an § 4 Abs. 2 BauGB an der Aufstellung der vorbereitenden Untersuchungen zu beteiligen, und über die Vorgaben des § 4 BauGB hinaus, obliegt den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen ihrer auszuführenden Aufgaben eine Verpflichtung zur aktiven Unterstützung der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Dem ist die Verwaltung am 17. September 2018 mit dem Anschreiben an die öffentlichen Aufgabenträger mit der Aufforderung zur Stellungnahme zum Entwurf des Berichtes über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Untersuchungsgebiet „Auf dem Sande“ nachgekommen. Die Frist zur Abgabe einer

Stellungnahme verlief vom 03. September bis zum 04. Oktober 2018. Der Entwurf des Berichtes und der entsprechende Geltungsbereich wurden im Internet auf der Homepage der Stadt Luckenwalde öffentlich zugänglich gemacht bzw. in Papier- und digitaler Ausfertigung zugesandt. Die eingegangenen 21 Stellungnahmen und die diesbezüglichen Abwägungsvermerke sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Ebenfalls erfolgte die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB. Die Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Berichtes über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Untersuchungsgebiet „Auf dem Sande“ wurde am 24. August 2018 im Amtsblatt und zusätzlich in der Pelikan-Post am 28. August 2018 angekündigt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme verlief vom 03. September bis zum 04. Oktober 2018. Der Entwurf des Berichtes und der entsprechende Geltungsbereich wurden während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt und im Internet auf der Homepage der Stadt Luckenwalde öffentlich zugänglich gemacht. In dem benannten Zeitraum gingen bei der Stadtverwaltung Luckenwalde 12 Stellungnahmen durch die Betroffenen ein.

Neben der Auftaktveranstaltung am 25.01.2018 fanden folgende weitere Öffentlichkeits- und Beteiligungstermine statt:

- Vor-Ort-Gespräch mit Spaziergang durch die Siedlung am 17.03.2018
- Planungswerkstatt am 15.05.2018
- Präsentation des Zwischenberichts am 23.08.2018 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt
- öffentliche Abschlussveranstaltung am 27. Februar 2019

zu 3 bis 7:

Für das Gebiet „Auf dem Sande“ ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I. S.3634) beabsichtigt.

Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts ist insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) haben deutlich gemacht, dass in der Siedlung „Auf dem Sande“ städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB gegeben sind.

Dabei handelt es sich sowohl um Substanzschwächen (§ 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1):

- Überformungsgrad der denkmalgeschützten Bausubstanz
- veränderte Ansprüche an zeitgemäße Wohnverhältnisse
- erhebliche Zustandsmängel der öffentlichen Erschließungsanlagen
- erneuerungsbedürftige stadttechnische Infrastruktur
- unzureichende energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Siedlung in ihrer Gesamtheit in Bezug auf die übergeordneten Ziele des Klimaschutz- und Energiekonzeptes (KEK) sowie

sowie um Funktionsschwächen (§ 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 2):

- Überformungsgrad und Zustandsmängel der öffentlichen Grünflächen sowie fehlende Nutzungsangebote
- mangelhafte Gestaltqualität in Hinblick auf baukulturelle Bedeutung der Siedlung.

Missstände in Bezug auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit gemäß § 136 Abs. 3 und 4 BauGB sind die

- defizitäre Sanierung der denkmalgeschützten Wohnbauten

- defizitäre Sanierung und Nutzung von Sonderbausteinen wie die des ehemaligen Stadtbades und des ehemaligen E-Werkes
- Mangel des sozialen Zusammenhalts.

Misstände in Bezug auf die Funktionsfähigkeit des Gebiets gemäß § 136 GB Abs. 3 und 4 BauGB sind die

- Misstände der öffentlichen Plätze
- Misstände der öffentlichen Straßenräume und Wege
- Defizitäre städtebauliche Neuordnung

Insbesondere in Hinblick auf den besonderen städtebaulichen und baukulturellen bzw. baugeschichtlichen Wert der Siedlung „Auf dem Sande“ für die Moderne in Luckenwalde sowie in Brandenburg allgemein wird deutlich, dass es ein Missverhältnis zwischen der Bedeutung der Siedlung und der tatsächlichen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Ausprägung gibt. Vor dem Hintergrund der bestehenden städtebaulichen Misstände und den damit verbundenen Sanierungszielen sind Maßnahmen erforderlich die über bloße Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahme hinausgehen. Aufgrund der zu erwartenden Entwicklungsperspektive sind in der Siedlung „Auf dem Sande“ hinsichtlich Nachverdichtung und Siedlungserweiterung bestimmte Teilräume vom Neuordnungsbedarf betroffen. Daher besteht ein öffentliches Interesse, die festgestellten Misstände im Sinne des §136 Abs. 4 BauGB zu beseitigen und die Siedlung unter Berücksichtigung aktueller Anforderungen denkmalgerecht zu sanieren und weiterzuentwickeln. Dazu soll das bestehende Städtebaurecht angewandt und eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB eingeleitet werden.

Zur Vorbereitung der Maßnahmen wurden gemäß § 137 und § 139 BauGB bereits frühzeitig die öffentlichen Aufgabenträger (v.a. das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und die Untere Denkmalschutzbehörde) sowie die Betroffenen in die Untersuchung und Planung eingebunden und ihre Mitwirkungsbereitschaft geklärt.

Die Stadt Luckenwalde hat entsprechend den bestehenden Rahmenbedingungen und den Ergebnissen der VU abzuwägen, welches Sanierungsverfahren anzuwenden ist. Dabei besteht die Wahl zwischen dem sogenannten „klassischen Sanierungsverfahren“, in dem alle sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152-156a BauGB zur Anwendung kommen können, oder einem „vereinfachten Sanierungsverfahren“, in dem diese Vorschriften ausgeschlossen werden. Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, liegt nicht im freien Ermessen der Kommune. Wesentliche Beurteilungsgrundlagen für die Wahl des Sanierungsverfahrens bilden die städtebauliche Bestandssituation sowie das angestrebte Sanierungskonzept. Maßstab für die Entscheidung der Kommune, ob das klassische oder das vereinfachte Verfahren durchgeführt wird, ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“.

Die Gemeinde hat bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes demnach die Erforderlichkeit zur Anwendung dieser Vorschriften aufgrund zu erwartender sanierungsbedingter Werterhöhungen zu prüfen. Abzustellen ist dabei auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.

Im Weiteren müssen die Gründe für die Anwendung der Vorschriften gemäß §§152-156a BauGB dargelegt werden, um die zügige Durchführung der Maßnahme gemäß § 136 zur Beseitigung der vorliegenden städtebaulichen Misstände zu sichern. Nur dann kann das „klassische Verfahren“ angewendet werden.

Das Ergebnis der VU lautet, dass für eine zügige und effektive Durchführung der Sanierung der Siedlung „Auf dem Sande“ die Anwendung des „klassischen Sanierungsverfahrens“ einschließlich der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§152-156a BauGB **erforderlich ist**.

Damit gelten für das festgelegte Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen (§§ 153 bis 155 BauGB), (zusätzliche Mittel der Stadt für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen)
- Preisprüfung durch die Gemeinde bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (§ 153 Abs. 2 BauGB) (Möglichkeit zur Dämpfung der Bodenwertsteigerung durch überhöhte Kaufpreise)
- Verzicht auf Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (Möglichkeit für den privaten Eigentümer diese ersparten Kosten für die Finanzierung von Sanierungsmaßnahmen bzw. für die Zahlung von Ausgleichsbeträgen einzusetzen).

Die Durchführbarkeit ist vor allem unter dem Gesichtspunkt der Finanzierbarkeit, der organisatorischen und rechtlichen Umsetzbarkeit sowie der kommunalen Akzeptanz zu beurteilen.

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 Sanierungsgebietes „Auf dem Sande“ bis 2034 abgeschlossen sein wird.

Das zukünftige Sanierungsgebiet „Auf dem Sande“ liegt im Süden der Stadt Luckenwalde. Es umfasst ca. 10,6 Hektar, wobei die Straße „Auf dem Sande“ das „Herzstück“ der Siedlung darstellt. Daneben gehören weiter zum Sanierungsgebiet die Flächen des ehemaligen Stadtbades sowie des ehemaligen E-Werkes. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets weicht wegen der ermittelten Problemlagen von den Grenzen der denkmalgeschützten Wohnsiedlung „Auf dem Sande“ ab und verringert sich zudem zum Geltungsbereich der VU (die Teilräume 7, 8, 9 und 10 der VU sind nicht mehr Bestandteil des Sanierungsgebietes).

Das Sanierungsgebiet „Auf dem Sande“ wird folgendermaßen begrenzt:

im Norden:

durch die Flächen des ehemaligen Stadtbades, des E-Werkes, der Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 64-71 sowie durch den Straßenverlauf der Rudolf-Breitscheid-Straße

im Süden:

durch den Straßenverlauf der Jüterboger Straße ohne die Flächen der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft **Luckenwalde** eG („GWG“ Luckenwalde)

im Westen:

Straßenverlauf der Straße Schieferling ohne die Flächen der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft **Luckenwalde** eG („GWG“ Luckenwalde)

im Osten:

durch den Verlauf der Grundstücke des Oberstufenzentrums (OSZ) und des Geländes der Verkehrsgesellschaft Teltow-Fläming (VTF).

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:

Anlage 1_VU_Bericht_Siedlung Auf dem Sande

Anlage 2_Abwägungsbericht und Anlagenband

Anlage 3_Sanierungssatzung Auf dem Sande

Anlage zur Anlage 3_Lageplan Sanierungssatzung_Auf dem Sande