Stadt Luckenwalde
Die Bürgermeisterin

öffentlich

Stadtplanungsamt

Beschlussvorlage

Vorlagen-Nr.
B-7259/2021

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	10.08.2021
Stadtverordnetenversammlung	31.08.2021

Titel:

Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Untersuchungsgebiet „Karree„ sowie die förmliche Festlegung des Gebietes „Karree“ als Sanierungsgebiet

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt:

1. Die Stadtverordnetenversammlung nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung (VU) für das Gebiet „Karree“ (Anlage 1) in der Fassung vom Januar 2021 inklusive des Ergänzungsblattes vom 02.08.2021 (Anlage 2) zustimmend zur Kenntnis. Das daraus entwickelte Leitbild und die abgeleiteten Sanierungsziele, die unter Punkt 6. 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 dem Gebiet „Karree“ wurden abgewogen. Dem im Abwägungsbericht beschriebenen Ergebnis wird zugestimmt. (Anlage 3)
3. In dem Gebiet „Karree“ wird eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungs-pflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden ebenfalls Anwendung.
4. Die Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Karree“ (Sanierungssatzung „Karree“) wird beschlossen. (Anlage 4)
5. Die gemäß § 142 Abs. 3 BauGB festzulegende Durchführungsfrist endet im Jahr 2036.
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 Auswirkung: [ja/nein]

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

Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter
Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter
Stadtplanungsamt

Erläuterung/Begründung:

zu 1:

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10. April 2018 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des Untersuchungsgebiets “Karree“ beschlossen (Beschluss-Nr.: B-6337/2018). Dieser Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht und die Betroffenen auf ihre Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB hingewiesen.

Das 35,2 ha große Untersuchungsgebiet „Karree“ erstreckt sich zwischen Bahnhof und Zentrum und umfasst dabei im Wesentlichen Grundstücke an der Lindenallee, der Bahnhofstraße, der Neuen Beelitzer Straße, der Beelitzer Straße, dem Haag und der Käthe-Kollwitz-Straße. Es ist damit ein wichtiger Verbindungsraum zwischen den innerstädtischen Quartieren und verfügt über Funktionen von gesamtstädtischer Bedeutung (Hotel/Restaurant Vierseithof, Märkischer Hof, Volltuchgelände, Amtsgericht, Kita, geplantes Mehr-generationenhaus, den Bahnhof und die Bibliothek). Das überwiegend gründerzeitlich geprägte Gebiet ist bereits Bestandteil der Stadtumbaukulisse, konnte jedoch im Vergleich zu den bereits vorhandenen Sanierungsgebieten noch nicht nachhaltig aufgewertet und entwickelt werden. Die z. T. wertvolle, historische Bausubstanz, u. a. ehemalige Fabrikgebäude (Klinkerbauweise) aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts stehen leer und verfallen zusehends. Zwar ist teilräumlich bereits eine Aufwertung erfolgt (Sanierung Poststraße, Sanierung zahlreicher alter Wohngebäude, 1990er Jahre sozialer Wohnungsbau auf dem ehem. Volltuchgelände), jedoch wirkt das Untersuchungsgebiet in Teilbereichen perforiert (z.B. Schillerstraße), durch gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Straßenraum vernachlässigt oder durch größere Verkehrsachsen (Beelitzer Straße) gestört. Zudem fehlt es an öffentlichen Grün- und Aufenthaltsflächen. Darüber hinaus gilt es, sich dem abzeichnenden Spekulationstrend, der notwendige Investitionen erschweren würde, zu begegnen und gleichzeitig finanzielle bzw. steuerrechtliche Anreize zu schaffen, um potenzielle Investoren für brachliegende Objekte zu gewinnen.

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

- Parkraumkonzept, Stadt Luckenwalde, Beschluss von 11/2020 (Arbeitstand für VU 08/2019)
- Fortschreibung der Stadtumbaustrategie für die Stadt Luckenwalde, BIG Städtebau und EBP Deutschland GmbH, Mai 2018
- Flächennutzungsplan der Stadt Luckenwalde, DHB Ingenieurbüro für Stadtplanung GbR, vom 30.10.2001 mit den wirksamen Änderungen und Ergänzungen mit Stand 06.01.2021
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), Gemeinsame Landesplanungsabteilung, 13.05.2019
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) Luckenwalde 2030, Ernst Basler + Partner GmbH, Fortschreibung Juli 2016.
- Wohnungsmarktkonzept Luckenwalde, Ernst Basler + Partner GmbH, Dr. Hölling und Partner Unternehmensberatung, 7.April 2016
- Entwicklung eines Klimaschutz- und Energiekonzeptes für die Städte Jüterbog, Luckenwalde, Trebbin, DNV KEMA Energy & Sustainability, September 2013.
- Lärmaktionsplan für die Stadt Luckenwalde, Juni 2013
- Integriertes Stadtumbaukonzept, Stadtteilkonzept Karree, TOPOS Stadtplanung, Oktober 2008
- Integriertes Stadtumbaukonzept, Stadtteilatlas Luckenwalde, TOPOS Stadtplanung, Oktober 2008
- Abschlussbericht Urban-Projekt: Erarbeitung eines Rahmenprogramms für das Brachflächenmanagement der Stadt Luckenwalde im Kontext der durch die EU-Kommission geförderten Gemeinschaftsinitiative URBAN II, HABERENT ImmobilienMarketing GmbH, Februar 2004
- Verkehrsentwicklungsplanung Stadt Luckenwalde, Planungsgemeinschaft Dr.-Ing. Walter Thieme, 1996

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

Angesichts der dynamischen Entwicklung in der Metropolregion ist eine zukunftsorientierte und auf urbane Nutzungsmischung und nachhaltige Mobilität ausgerichtete Weiterentwicklung des innerstädtischen Quartiers Karree übergreifendes Leitbild der Sanierung. Die Berücksichtigung der gründerzeitlichen Prägung trotz notwendiger Neuordnungsmaßnahmen ist dabei ebenso wichtig, wie die Stärkung der Wohnnutzung sowie die Anpassung der Infrastruktur.

Übergeordnete Zielsetzungen

Nachhaltige Weiterentwicklung des zwischen Bahnhof und Zentrum gelegenen Gründerzeitquartiers „Karree“ mit seiner vielfältigen Nutzungsstruktur und seiner großen Bedeutung für die Innenstadtentwicklung:

- Sicherung und Qualifizierung des Quartiers als attraktive, zentrale Wohnlage am Bahnhof für alle Generationen mit attraktiver Anbindung in den Metropolraum

- Erhalt und Weiterentwicklung der urbanen Vielfalt durch ein verträgliches Miteinander von Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Kultur und Soziales sowie durch die Stärkung zentraler Einrichtungen von übergeordneter Bedeutung
- Sicherung des gründerzeitlichen Erscheinungsbildes und Aktivierung der Industriebrachen und zukunftsfähige Nachnutzung der erhaltenswerten Bausubstanz als wichtige Zeugnisse der Luckenwalder Industriegeschichte

Sektorale Sanierungsziele

Unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Bedeutung und der herausgearbeiteten Handlungsbedarfe wurden in Kontinuität zu den bisherigen die folgenden Leitziele zur städtebaulichen Sanierung des Quartiers „Karree“ abgestimmt:

<u>Sanierungsziele Quartiersstruktur</u>

- Weitestgehende Erhaltung der baulichen und funktionalen Mischung
- Weitestgehende Erhaltung und Sanierung der historischen, prägenden sowie der erhaltenswerten gewerblichen Bausubstanz, Wahrung ihres bauzeitlichen Erscheinungsbildes
- Aktivierung von Brachflächen und Beseitigung von brachgefallenen Gebäuden für eine wohngebietsverträgliche Nachnutzung (z.B. für Neubaubebauung) unter Berücksichtigung der baustrukturellen Eigenarten des Quartiers
- Erhalt und Weiterentwicklung der gründerzeitlichen Blockrandbebauung
- Kleinteiliger Rückbau von nicht mehr benötigten Gebäude und Gebäudeteilen sowie Flächenentsiegelung zur Verbesserung der Wohn-und Nutzungsqualität
- Klimaangepasste Quartiersentwicklung

<u>Sanierungsziele Wohnen +</u>

- Weitere Qualifizierung und Aufwertung der Wohnungsbestände im Sinne einer generationsgerechten Bestandsanpassung und Schaffung zielgruppenorientierter Angebote (Seniorenwohnen, für Familien, Mid-Ager und Selbstnutzer, für Metropolraum-Pendler) durch Altbauaktivierung und Neubebauung durch Aktivierung von Flächenpotenzialen
- Einbindung in eine gesamtstädtische Marketing-Strategie (Stichworte: besondere Wohnlagen / Wohnungsangebote in Bahnhofnähe mit „Industriecharme“, Platz für mehr als nur Wohnen usw.)
- Sicherung des preisgünstigen, zentralen Wohnraums
- Aufwertung und Qualifizierung des Wohnumfeldes, insbesondere im Bereich des Geschosswohnungsbaus
- behutsame Integration nicht störender, kleinteiliger gewerblicher Strukturen zur Stärkung der historisch gewachsenen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten

<u>Sanierungsziele Öffentlicher Raum</u>

- Aufwertung der (gründerzeitlichen) Straßenräume unter Berücksichtigung ihrer jeweiligen bauzeitlichen Prägung und ihrer unterschiedlichen Funktionen und Charakteristika sowie Herausarbeiten verbindender Gestaltelemente und Verbesserung der Aufenthaltsqualität

- Aufwertung der öffentlich nutzbaren und prägenden Freiräume im Sinne einer besseren Funktions-und Gestaltqualität und Ergänzung von Grüninfrastruktur (v.a. Neupflanzung von Straßenbäumen, Ergänzung öffentlicher Freianlagen / Plätze, Spielplatz, Mauer-begrünung)
- Weitere Vernetzung mit den umliegenden Quartieren zur Verbesserung der Erreichbarkeit und der stadträumlichen Integration
- Baurechtliche Regelung für die Freiflächennutzung / Wegenutzung im Volltuchgelände

Sanierungsziele Mobilität

- Quartier am Bahnhof –Vorreiterrolle für die Förderung nachhaltiger Mobilität
- Stärkung des Umweltverbundes -besonderer Berücksichtigung der Belange des Fuß- und Radverkehrs und aktueller Mobilitätstrends
  - Herstellung der Barrierefreiheit
  - flächendeckende Verkehrsberuhigung
  - mehr Aufenthaltsqualität, auch in den öffentlichen Straßenräumen
  - Komfortable Wegeverbindungen für Radfahrer, Rollerfahrer usw.
  - mehr (Rad)Abstellmöglichkeiten
- teilräumlich Straßenraum neu denken und ggf. Aufhebung der klassischen Straßenraum-gliederung zugunsten von nachhaltigen Mobilitätsformen und Aufenthaltsqualität.

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 2020 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 „Karree“ nachgekommen. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme verlief vom 17. September bis zum 20. Oktober 2020. 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 3 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 „Karree“ wurde am 17. September 2020 im Amtsblatt und zusätzlich in der Pelikan-Post am 28. August 2020 angekündigt. Die Frist zur Abgabe einer Stellungnahme verlief vom 17. September bis zum 20. Oktober 2020. 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 3 Stellungnahmen durch die Betroffenen ein.

Neben der Auftaktveranstaltung am 26.09.2019 fanden folgende weitere Öffentlichkeits- und

Beteiligungstermine statt:

- Akteurs-Runde am 11.12.2019
- Im Frühjahr 2020 war eine weitere Öffentlichkeitsinformation und -beteiligung in Form einer öffentlichen Veranstaltung vorgesehen. Hier sollten einerseits die wesentlichen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung, die städtebauliche Rahmenplanung sowie das empfohlene Sanierungsverfahren vorgestellt und erörtert werden. Mit dem weltweiten Ausbruch des Corona-Virus (Pandemie) Anfang 2020 und den damit verbundenen gesellschaftlichen Einschränkungen zum Schutz der Bevölkerung war eine solche Veranstaltung vorerst nicht umsetzbar.
- Stattdessen wurde parallel zur TÖB-Beteiligung im September – Oktober 2020 eine Betroffenenbeteiligung durchgeführt. Der Bericht zur VU und zur Städtebaulichen Rahmenplanung wurde in diesem Rahmen vier Wochen (30 Tage) im Stadtplanungsamt öffentlich ausgelegt
- Präsentation des Zwischenberichts am 15.09.2020 im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt
- Online-Zoomkonferenz am 14.01.2021 mit Betroffenen zur Vorstellung und Erörterung der Ergebnisse, Beantwortung von Fragen

zu 3 bis 7:

Für das Gebiet „Karree“ 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 Vorbereitende Untersuchung (VU) hat deutlich gemacht, dass im Untersuchungsgebiet Karree städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Dabei handelt es sich sowohl um **Substanzschwächen** (§ 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 1):

- Industriebrachen, ruinöse Baustruktur, Altlasten und teilräumlich Vandalismus
- teilräumlicher Sanierungs-und Instandsetzungsbedarf der gründerzeitlichen Baustruktur sowie der sozialen Infrastruktur,
- teilräumlich erheblicher Neuordnungsbedarf (ungeordnete Grundstücke, Grundstückserschließung),
- z.T. unzureichende energetische Ausstattung und Beschaffenheit der Gebäudesubstanz und des Quartiers in Bezug auf übergeordnete Ziele des Klimaschutz-und Energiekonzeptes

als auch um **Funktionsschwächen** (§ 136 Abs. 2 S. 2 Nr. 2):

- städtebauliche Störungen und Brüche durch Lücken, Brachen und Fehlnutzungen sowie Nutzungsunverträglichkeiten,
- Zustandsmängel im öffentlichen Straßenraum (u.a. Oberflächenschäden, fehlende Barrierefreiheit, veraltete Beleuchtung usw.),
- Gestaltungs- und Funktionsdefizite von z.T. stadträumlich wichtigen Spiel-, Aufenthalts- und Freiflächen (z.B. entlang der Hauptwegeachse zwischen Bahnhof und Vierseithof, Freiflächen um die Kunsthalle oder um die ehem. Bowlingbahn), sowie im Wohnumfeld (z.B. Volltuchgelände)
- gestörte Wegeverbindungen (z.B. Volltuchgelände)
- Anpassungsbedarf im Wohnungsangebot,

- Tendenz zu sozialräumlichen Problemlagen (Schwerpunkt Volltuchgelände).

Zur Vorbereitung der Maßnahmen wurden gemäß § 137 und § 139 BauGB bereits frühzeitig die öffentlichen Aufgabenträger 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 Missstände zu sichern. Nur dann kann das „klassische Verfahren" angewendet werden.

Das Ergebnis der VU lautet, dass für eine zügige und effektive Durchführung der Sanierung des Gebiets „Karree" 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) am Ende der Laufzeit des Sanierungsverfahrens, (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. Die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme wurde mit dem Land Brandenburg abgestimmt und eine Förderung aus den Programmen der Städtebauförderung in Aussicht gestellt.

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 „Karree" bis 2036 abgeschlossen sein wird.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets berücksichtigt die jeweiligen Grundstückstiefen an den zum Sanierungsgebiet gehörenden Straßen und Plätzen.

Im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung wurden zahlreiche städtebauliche, funktionale und bauliche Mängel bzw. Defizite in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes Karree deutlich. Zur Finanzierung und Behebung dieser festgestellten Mängel sowie zur nachhaltigen Entwicklung und teilräumlichen Neuordnungen und Aktivierung von Standorten bedarf es eines funktionalen Förder- bzw. Steuerungsinstrumentes.

Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB wird eine zügige und zweckmäßige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme angestrebt. Vor diesem Hintergrund muss die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Hinblick auf die festgelegten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet inhaltlich, organisatorisch und finanziell durchführbar sein. Die Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes wird daher so gewählt, dass sie die Bereiche, die durch städtebauliche Missstände und unsanierte Bausubstanz gekennzeichnet sind, vollständig miteinbezieht. Die Abgrenzung orientiert sich dabei im Wesentlichen an der Kulisse des Untersuchungsgebietes. Aufgrund des festgestellten Handlungsbedarfs ergeben sich jedoch Abweichungen in folgenden Bereichen:

- Der Block zwischen Goethestraße und Lindenallee weist bis auf die gründerzeitliche Bebauung entlang der Puschkinstraße keinen größeren Handlungsbedarf auf. Daher wird er nicht in die Sanierungsgebietskulisse aufgenommen.
- Die Blockinnenbereichsflächen nördlich der Beelitzer Straße werden aufgrund der angestrebten städtebaulichen Entwicklung in Zusammenhang mit der Neuordnung des Alt-Industriestandortes Beelitzer Straße 32 in die Sanierungsgebietskulisse aufgenommen. Diese Abgrenzung schließt auch das Grundstück Beelitzer Straße 29 mit ein, die Grundstücke Beelitzer Straße 26 und 27 werden nicht Bestandteil eines künftigen Sanierungsgebietes.
- Die Kulisse wird im südlichen Blockbereich an der Neuen Beelitzer Straße zwischen Bahndamm und Triftstraße um Teile der Grundstücke Neue Beelitzer Straße 5 und 6 (Autowerkstatt / Prüfstelle mit diversen unsanierten, gewerblichen Nebengebäuden) und um die Triftstraße 1 (unsaniertes, gründerzeitliches Gewerbeobjekt) ergänzt.
- Die auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchung vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Karree“ (Bericht - inhaltlicher Stand Januar 2021, Kap. 10.5 → siehe Abb. 1) wird im nördlichen Bereich angepasst bzw. neu gefasst (Ergänzungsblatt vom 02.08.2021).

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.

Anlage:

Anlage 1_VU Bericht Karree_1
Anlage 2_VU Karree_Ergänzungsblatt_1
Anlage 3_VU Karee_Abwägungstabelle_1
Anlage 4_Satzungstext
Anlage zur Anlage 4_Lageplan Sanierungssatzung Karree_1