

Amt: Stadtplanungsamt

Datum: 2006-06-27

Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr.
B-4453/2006

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Stadtverordnetenversammlung	25.07.2006
Hauptausschuss	11.07.2006
Ausschuss für Bau, Planung und Umwelt	10.07.2006

Titel:

Stadtumbauesatzung "Karree"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Die in der Anlage beigefügte Satzung der Stadt Luckenwalde über die förmliche Festlegung des Stadtumbaugebietes „Karree“ (Stadtumbauesatzung „Karree“) wird beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

nein

Gesamtkosten

EUR

jährliche Folgekosten

EUR keine

Haushaltsstelle

Bestätigung Kämmerin/Abt.-Ltrn. 20.1:

[X]Anzeigepflichtig

[X]Veröffentlichungspflichtig

Bürgermeisterin

Amtsleiter/in

Sachbearbeiter/in

Erläuterung/Begründung:

Mit der Stadtumbausatzung „Karree“ verfolgt die Stadt Luckenwalde das Ziel einer nachhaltigen, wirtschaftlichen, sozialverträglichen und ökologischen Stadtentwicklung auf Grundlage des integrierten Stadtumbaukonzeptes in dem betroffenen Gebiet.

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrem Selbstbindungsbeschluss vom 28.05.2002 zur gesamtstädtischen Konzeption für den Stadtumbau in Luckenwalde die Erarbeitung eines teilräumlichen Konzeptes für den Bereich „Karree“ beschlossen. Dementsprechend wurde analog zum § 141 Abs. 3 BauGB (ortsübliche Bekanntmachung der vorbereitenden Untersuchung) die Aufstellung eines teilräumlichen Konzeptes „Karree“ am 08.03.2003 beschlossen und anschließend im Amtsblatt der Stadt Luckenwalde vom 23.04.2003, ortsüblich bekannt gemacht.

Das Gebiet „Karree“ ist festgelegtes Stadtumbaugebiet und wurde als Erhaltungsgebiet mit Priorität eingestuft. Die Einstufung als Stadtumbaugebiet ergibt sich aus den Überleitungsvorschriften des § 245 Abs. 1 BauGB i. V. m. dem Selbstbindungsbeschluss der Gemeinde.

Am 08.11.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde den Aufstellungsbeschluss für die Stadtumbausatzung „Karree“ zur Sicherung von Durchführungmaßnahmen des Stadtumbaus gefasst (Vorlage B-4323/2005).

Abweichend vom teilräumlichen Konzept vom 23.04.2003 und vom Aufstellungsbeschluss vom 08.11.2005 wird das Stadtumbaugebiet „Karree“ nach außen neu abgegrenzt. Grundstücke die bisher in den Sanierungsgebietskulissen lagen, sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereiches der Stadtumbausatzung.

Die Neufestlegung der Grenzen ist der Tatsache geschuldet, dass es zukünftig keinen Überschneidungen mehr zwischen Stadtumbau- und Sanierungsgebietskulissen geben soll.

Die Wohnstruktur im Stadtumbaugebiet „Karree“ ist durchaus labil. Bei der stadtweiten grundstücksscharfen Leerstandserfassung im Jahr 2005 wurde für das Stadtumbaugebiet Karree ein Wohnungsleerstand von 19,3 % (268 von 739 Wohnungen stehen leer) ermittelt, dies liegt nur knapp unter dem Durchschnittswert der Gesamtstadt (19,7 %). Auch bei den nach 1990 errichteten Wohnungen liegt der Leerstand im Stadtumbaugebiet Karree bereits bei 6,5 % (41 von 629 Wohnungen – Gesamtstadt: 0,5 % - 90 von 1689 Wohnungen). Diese Zahlen zeigen dramatisch, dass hier sogar der Nach-Wende-Wohnungsbau einer erheblichen Strukturschwäche unterliegt.

Neben dem im Stadtbild offensichtlichen und als Leerstandsgrad anhand der Einwohnerentwicklung bezifferbaren Verlusten der Wohnfunktion ist der zurückgehende Auslastungsgrad der technischen Infrastruktur ein gravierender Effekt der demographischen Entwicklung und damit ein wesentliches Problemfeld des Stadtumbaus.

Die für höhere Einwohnerzahlen ausgelegten Versorgungsnetze sind durch den

leerstandsbedingten Rückgang des Verbrauchs kaum noch wirtschaftlich zu betreiben. Bei zurückgehender Kundenzahl und reduzierten Abnahmemengen müssen die Kosten für das Leitungsnetz und die Wartung auf immer weniger Kunden umgelegt werden, was für die verbleibenden Kunden zu einer Steigerung der Kosten führt.

Jeder weitere Verlust an Kunden führt zu einer weiteren Verteuerung für die verbleibenden Kunden. Mithin entstünde ein Teufelskreis, der letztendlich dazu führt, dass die steigenden Nebenkosten die Attraktivität des Wohnstandortes weiter beeinträchtigen und die Leerstandsproblematik verschärfen.

Die Stadt Luckenwalde trägt mit dafür Sorge, dass bestimmte Schwellenwerte in der Ausnutzung von Netzen und zentralen stadttechnischen Infrastrukturen nicht unterschritten werden. Die Versorgungssicherheit zu bezahlbaren Preisen auch im gesamtstädtischen Kontext wird mit Inkrafttreten der Satzung zum erklärten Stadtumbauziel. Einzelne Maßnahmen in den betroffenen Gebieten sind auf Ihre Auswirkungen für die Gesamtstadt zu untersuchen.

Es ist zu befürchten, dass Baumaßnahmen oder Abrisse sowie sonstige Maßnahmen nach dem BauGB nicht im öffentlichen Interesse liegen und sich negativ auf das Stadtumbaugeschehen auswirken.

Aus den vorgenannten Gründen soll die Stadtumbausatzung als Regelungsinstrument im Sinne des BauGB eingesetzt werden.

Anlagen:

Satzung
zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus
für das Stadtumbaugebiet „Karree“
(Stadtumbausatzung)

Aufgrund des § 5 Abs. 1 und 2 der Gemeindeordnung für das Land Brandenburg (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.2001 (GVBl. I. S. 154) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I. S. 74) in Verbindung mit § 171 d des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Luckenwalde in ihrer Sitzung am 25.07.2006 folgende Stadtumbausatzung für das Stadtumbaugebiet „Karree“ beschlossen:

Präambel

Die Satzung ist ein Regelungsinstrument des Stadtumbaus.

Die Satzungsermächtigung ist insbesondere für den Fall vorgesehen, dass einvernehmliche Regelungen der Beteiligten am Umbauprozess nicht durch Stadtumbauverträge nach § 171 c BauGB erreicht werden können.

Stadtumbaumaßnahmen sind nicht nur die in § 171 a BauGB genannten Maßnahmen, sondern beziehen sich auch auf den Rückbau oder die Anpassung der technischen Infrastruktur eines betroffenen Gebietes.

Es ist zu befürchten, dass Baumaßnahmen oder Abrisse sowie sonstige Maßnahmen nach dem BauGB nicht im öffentlichen Interesse liegen und sich negativ auf das Stadtumbaugeschehen auswirken. Die Schaffung zusätzlichen Wohnraums (z.B. der Ausbau eines Dachgeschosses) oder die Errichtung neuer Ver- und Entsorgungseinrichtungen (z.B. die Errichtung einer neuen Heizzentrale) in den betroffenen Gebieten bedürfen der besonderen Begutachtung.

Die Stadt Luckenwalde trägt mit dafür Sorge, dass bestimmte Schwellenwerte in der Ausnutzung von Netzen und zentralen stadttechnischen Infrastrukturen nicht unterschritten werden. Die Versorgungssicherheit zu bezahlbaren Preisen auch im gesamtstädtischen Kontext wird mit Inkrafttreten der Satzung zum erklärten Stadtumbauziel. Einzelne Maßnahmen in den betroffenen Gebieten sind auf Ihre Auswirkungen für die Gesamtstadt zu untersuchen.

Mit der Stadtumbausatzung verfolgt die Stadt Luckenwalde das Ziel einer nachhaltigen, wirtschaftlichen, sozialverträglichen und ökologischen Stadtentwicklung auf Grundlage des integrierten Stadtumbaukonzeptes in den betroffenen Gebieten.

Ist die Verwirklichung des städtebaulichen Konzeptes nach § 171 b Abs. 2 BauGB bzw. die Durchführung eines Sozialplanes nach § 171 d Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 180

BauGB durch Maßnahmen nach (3) dieser Satzung nicht sicherzustellen, wird die Satzung als Regelungsinstrument eingesetzt.

§ 1 Festlegung des Stadtumbaugebietes

Im nachfolgend unter § 2 näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor, die durch einen erheblichen städtebaulichen Funktionsverlust gekennzeichnet sind. Durch Stadtumbaumaßnahmen und Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen soll dieses Gebiet wesentlich verbessert werden.

§ 2 Gebietsabgrenzung

Das Stadtumbaugebiet „Karree“ umfasst sämtliche Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beiliegenden Lageplan durch eine Linie abgegrenzten Fläche; es gilt die Innenkante der im Lageplan eingetragenen Linie.

Die Abgrenzung des Stadtumbaugebietesgebietes ist in einem Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt ist.

§ 3 Rechtsfolgen

- (1) Im Stadtumbaugebiet „Karree“ bedürfen alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB, insbesondere die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einschließlich der Beseitigung baulicher Anlagen sowie alle sonstigen erheblichen oder wertsteigernden Maßnahmen i. S. des § 14 Abs. 1 BauGB, auch wenn diese nicht baugenehmigungspflichtig sind, der Genehmigung der Gemeinde.
- (2) Im festgesetzten Gebiet muss der Gemeinde und ihren Beauftragten von den Eigentümern und Nutzungsberechtigten (z.B. den Mietern) Auskunft über Tatsachen gegeben werden, die zur Vorbereitung und Durchführung des Stadtumbaus erforderlich sind. Näheres über den Datenschutz ist in § 138 BauGB geregelt, der entsprechend anwendbar ist.
- (3) Für den Fall, dass eine Auskunft rechtswidrig verweigert wird, kann gemäß § 208 BauGB ein Zwangsgeld bis zu 500,00 € angedroht und festgesetzt werden. Androhung und Festsetzung können wiederholt werden.

§ 4 Zuständigkeiten / Ordnungswidrigkeiten

- (1) Die Genehmigung wird auf schriftlichen Antrag von der Unteren Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde des Landkreises Teltow-Fläming, Am Nuthefließ 2, 14943 Luckenwalde erteilt, sofern das Vorhaben der Genehmigung i. S. d. Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) bedarf oder der Bauaufsicht mitgeteilt werden muss. Die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde wird im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Sofern keine Baugenehmigung oder keine ausdrückliche oder

stillschweigende Zustimmung der Baugenehmigungsbehörde zu dem Vorhaben erforderlich ist, wird die Genehmigung von der Stadt Luckenwalde, Stadtplanungsamt, Markt 10, 14943 Luckenwalde erteilt. Dieses Verfahren ist in seiner Anwendung analog dem besonderen Städtebaurecht.

- (2) Ordnungswidrig handelt, wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich der Satzung ohne Genehmigung abreißt, zurück baut, neu baut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB mit einer Geldbuße bis zu 25.000,00 € (fünfundzwanzigtausend Euro) geahndet werden.

§ 5 Beachtlichkeit von Fehlern

Eine Verletzung der in § 215 Abs. 1 BauGB genannten Vorschriften wird unbeachtlich, wenn die Verletzung innerhalb von zwei Jahren nach Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden ist.

§ 6 Inkrafttreten

Diese Stadtumbausatzung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Luckenwalde,

Herzog- von der Heide
Bürgermeisterin

-Siegel-

Anlage

Geltungsbereich