



Gemeinde Wusterhausen/Dosse

Sitzungsvorlage für:

Gemeindevertretung

öffentlich

Vorlagen-Nr. BV/212/2021

Einreicher: Der Bürgermeister

ausgearbeitet: Amt für Gemeindeentwicklung und Bauen

Datum: 01.11.21

Beratungsgegenstand:

Verlängerung des Durchführungszeitraumes der Sanierung für das Sanierungsgebiet "Stadtkern" bis zum 31.12.2028

Beratungsfolge: (behandelndes Gremium)	Sitzungsdatum	Behandlung
Haupt- und Finanzausschuss	09.11.2021	öffentlich
Gemeindevertretung	23.11.2021	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt auf Grundlage des § 145 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 39 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) in der zum Zeitpunkt des Beschlusses jeweils aktuellen Fassung die Verlängerung des Durchführungszeitraumes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“ bis zum 31.12.2028.

Änderungsvorschlag:

Beratungsergebnis:

	Anwesend	JA	NEIN	Enthaltung	§ 22 BbgKVerf ¹⁾
<input type="checkbox"/> laut Beschlussentwurf	_____	_____	_____	_____	_____
<input type="checkbox"/> laut Änderungsvorschlag	_____	_____	_____	_____	_____

1) Ausschluss von der Beratung und Abstimmung wegen Mitwirkungsverbot

Der Vorsitzende

Der Bürgermeister

Erläuterungen

Rechtsgrundlagen:

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt, Begründung:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ ist mit Bekanntmachung vom 07.05.1999 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, spätestens bis zum 31.12.2021 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. Ausweislich des Integrierten Gemeindeentwicklungskonzeptes 2021 (BV/127/2021 vom 23.02.2021) und der Fortschreibung der Städtebaulichen Zielplanung 2021 (BV/128/2021 vom 23.02.2021) sind die Ziele der Sanierungsmaßnahme aufgrund der nachbezeichneten städtebaulichen Missstände nur teilweise erreicht:

Trotz der vielen positiven Beispiele von gestalterisch gut gelungenen Sanierungsvorhaben gibt es im Sanierungsgebiet nach wie vor gravierende Missstände durch stadtbildprägende Gebäude und Denkmale, an denen dringend baulicher und gestalterischer Aufwertungsbedarf besteht.

Ebenso wie sanierungsbedürftige Gebäude stören Baulücken, stark unternutzte Grundstücke und die unmaßstäblichen Wohnblöcke der Wusterhausener Wohnungsbaugesellschaft mbH das Stadtgefüge. Diese Gebäude stellen in Bezug auf den mittelalterlichen Stadtgrundriss und die überwiegende Bebauung mit ein- und zweigeschossigen kleineren Gebäuden, aus der Zeit zwischen 1790 bis 1900, einen städtebaulichen Missstand dar.

Als Identifikationsort, kultureller Mittelpunkt, Wirtschaftszentrum und Begegnungsort erfüllt der Stadtkern Wusterhausen/Dosse vielfältige Funktionen. In den kommenden Jahren muss den schleichend einsetzenden Funktionsverlusten durch wirksame Strategien begegnet werden. Unter anderem braucht es einen starken und vielfältigen Handel, Gastronomie sowie qualitative Aufenthalts- und Spielbereiche. Zur Stabilisierung der Wohnfunktion muss eine Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes im Sinne generationsgerechter Wohn- und Lebensformen stattfinden.

Der öffentliche Raum wird den heutigen Ansprüchen an eine barrierefreie Gestaltung nicht gerecht. Insbesondere müssen Eingangsbereiche von Geschäften, öffentlichen Einrichtungen und sonstigen Gebäuden mit erhöhter Besuchsfrequenz neugestaltet und Behindertenparkplätze sowie Querungshilfen hergestellt werden.

Die tabellarische Übersicht zu Einzelvorhaben (Anlage 1) der Städtebaulichen Zielplanung (BV/128/202 vom 23.02.2021) beziffert den noch vorhandenen Sanierungsbedarf. Ohne die Sanierung der Astrid-Lindgren-Grundschule und den Anbau an die Turnhalle (die Maßnahmen wurden in einem anderen Förderprogramm beantragt) beträgt der Finanzierungsbedarf rund 8 Mio. €. Bis dato wurden im Sanierungsgebiet Städtebaufördermittel in Höhe von rund 18,7 Mio. € investiert. Damit beträgt der Gesamtfinanzierungsbedarf der Gesamtmaßnahme rund 26,7 Mio. €. Hiernach ist die Sanierung zu etwa 70 % abgeschlossen.

Für eine nachhaltige Aufwertung und Stärkung des Zentrums hält die Gemeinde und die Sanierungsträgerin einen Umsetzungsstand von 85-90% für erforderlich. Zur Erreichung dieser Zielstellung beschreiben die o. g. Konzepte zahlreiche Maßnahmen, die nicht bis zum 31.12.2021 umgesetzt werden können.

Aus den genannten Gründen ist eine Verlängerung des Durchführungszeitraumes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Stadtkern“ in Form eines einfachen Beschlusses gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB bis zum 31. Dezember 2028 als realistische zeitliche Maßgabe vorzunehmen.

Da die im Sanierungsplan benannten Vorhaben sich im gesamten Sanierungsgebiet befinden und keine räumliche Konzentration beobachtbar ist (siehe Anlage 2), wird von einer Aufhebung der Sanierungssatzung für Teilbereiche abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:**Erläuterungen zu den finanziellen Auswirkungen (falls notwendig):**

Allein durch die Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierung entstehen der Gemeinde keine Kosten die zur Belastung der kommenden Haushalte führen können. Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln muss die Gemeinde den kommunalen Miteleistungsanteil in Höhe von derzeit 20% bereitstellen.

Anlagen:

Tabellarische Übersicht zu Einzelvorhaben
Sanierungsplan