



Beschlussvorlage

BV0002/2013

Für die öffentliche Sitzung

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis	Datum
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss		23.01.2013
Hauptausschuss		30.01.2013
Stadtverordnetenversammlung		13.02.2013

Einreicher: Fachdienst II/1 Stadtplanung

Betreff: Satzungsbeschluss über die Aufhebung der "Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB (Sanierungsgebiet Ortskern)"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die Aufhebung der „Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 BauGB (Sanierungsgebiet Ortskern)“

Begründung:

I. Sachverhalt

1. Historie

Am 21.10.1992 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Hennigsdorf für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (BV211/27/92). Das Sanierungsgebiet trägt die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Ortskern“. Die Sanierungssatzung trat nach der ortsüblichen Bekanntmachung durch öffentlichen Aushang im Zeitraum vom 25.03. bis 25.04.1993 in Kraft.

Zur Heilung formeller Mängel des Satzungsgebungsverfahrens wurde der erforderliche erneute Satzungsbeschluss durch die Stadtverordnetenversammlung (BV0001/2009 vom 11.02.2009) zur rückwirkenden Inkraftsetzung der Satzung gefasst, die mit dem 25.04.2009 durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf Nr. 01/2009 erfolgte.

2. Durchführungsstand

Die vielfältigen Substanz- und Funktionsschwächen, die die vorbereitenden Untersuchungen für das vorgesehene Gebiet „Sanierungsgebiet Ortskern“ als städtebauliche Missstände aufgezeigt hatten, sind im Rahmen der Sanierungsmaßnahme beseitigt worden. Arbeitsgrundlage hierfür waren unter anderem

- die „Ziele und Maßnahmen zur Sanierung des Sanierungsgebietes Ortskern“ (BV147/37/93 vom 20.10.1993),
- der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennigsdorf (BV-97-364 vom 18.12.1997 bzw. BV0173/1999 vom 14.07.1999), dessen Zwischenerkenntnisse aus der parallel laufenden Erarbeitung beginnend mit dem FNP-Aufstellungsbeschluss vom 16.03.1994 in die Umsetzungsplanungen der Sanierungsmaßnahme bereits vor dem rechtskräftigen Feststellungsbeschluss aufgenommen werden konnten,
- die Verkehrsentwicklungsplanung der Stadt Hennigsdorf (BV-97-298 vom 24.09.1997), deren Vorgaben zu den Zielen der Verkehrsentwicklung, zur Straßenhierarchie, zum Maßnahmenkonzept der Tempo 30-Zonen und zum Radwegeverkehrskonzept ebenfalls in die Umsetzungsplanung der Sanierungsmaßnahme einfließen konnten,
- das „Neuordnungskonzept Sanierungsgebiet Ortskern“ (BV-97-253 vom 27.08.1997),
- die „Gestaltungskonzeption für den historischen Ortskern“ (BV-98-98 vom 03.06.1998) und
- die Beschlüsse zu den Bebauungsplänen bezüglich der baulichen Neuordnung einzelner Bereiche des Ortskerns und der ehemaligen Stahlwerksflächen.

Ausgehend von dem bis zum Jahr 2008 bereits erreichten Umsetzungsstand der Sanierungsmaßnahme wurde mit erneutem Satzungsbeschluss vom 11.02.2009 bestimmt, dass die Sanierungsmaßnahme bis zum 31.12.2013 abgeschlossen sein soll.

Zusammengefasst ergeben sich folgende Umsetzungsschwerpunkte:

Sämtliche im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes gelegenen nicht mehr betriebsnotwendigen Flächen des Stahlwerkes wurden beräumt, straßen- und medientechnisch vom privatisierten Stahlwerksteil entkoppelt und als Gewerbeflächen öffentlich neu erschlossen. Der letzte Aufgabenschwerpunkt war die Erschließung des Gewerbegebietes Nord 2b (mit dem Um- und Ausbau der nördlichen Veltener Straße) und des Altwalzwergeländes Nord 5 nach vorausgegangenem Abbruch.

Bei allen Maßnahmen waren die Baugrunduntersuchungen, die Beseitigung von kontaminierten Böden und Altlastenherden sowie der Abbruch von Fundamenten und von alten Ver- und Entsorgungsleitungen wichtige Aufgaben zur Revitalisierung der Altflächen.

Bei der Altlastenbeseitigung hat sich die ehemalige Schwelgasanlage des Stahlwerkes im Süd-/Ostgelände als voraussichtlich noch über Jahre zu bearbeitendes Problemfeld herausgestellt, wovon aber mögliche gewerbliche Ansiedlungen im neu erschlossenen Gebiet kaum betroffen sein dürften.

Alle öffentlichen Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet sind - soweit erforderlich - modernisiert, instandgesetzt oder neu hergestellt worden.

Gleiches gilt für die öffentlichen Grünflächen im Satzungsgebiet, die insbesondere durch Renaturierung im Bereich der Havelauen zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnqualität nicht nur des Ortskernes führten.

Der weitaus größte Teil der Eigentümer bebauter Grundstücke hat auf der Grundlage der sanierungsrechtlichen Vorgaben aufwändige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nicht nur im Gebäudeinneren sondern auch an den Außenfassaden der Haupt- und Nebengebäude sowie an den Nebenanlagen der Grundstücke ausgeführt und somit zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung historischer Baukörper und zu einer deutlichen Aufwertung des historischen Ortskerns von Hennigsdorf beigetragen. Unter Einsatz von Städtebaufördermitteln

konnten an mehreren Objekten entweder die Gebäude-Hülleninstandsetzung oder auch die Komplettanierung finanziell unterstützt werden.

Durch Verträge zur Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Absetzungen für städtebaulich wichtige Gebäude in Sanierungsgebieten nach § 7h EStG konnten einige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wirtschaftlich umgesetzt werden.

Außerdem wurden stadtbildprägende aber weniger aufwändige Vorhaben als kleinteilige Maßnahmen gefördert.

Auch mit städtischen Investitionen wie Rathausneubau, Sanierung und Umnutzung des Alten Rathauses, der Alten Feuerwache und des Alten Bahnhofes wurden wichtige Akzente für die Neuordnung und Wiederbelebung des alten Ortskerns gesetzt. Die gleiche nachhaltige Wirkung haben auch der Erhalt, die gebäudetypische Instandsetzung und die Erweiterung der drei Schulstandorte im Sanierungsgebiet sowie die geförderte Erhaltung der Denkmäler Kirche und Alte Schmiede.

Im Rahmen der Sanierung durchgeführte Ordnungsmaßnahmen, wie der Abbruch leerstehender Gebäude, die Beseitigung gebietsunverträglicher Nutzungen und die punktuelle Neuordnung einzelner Grundeigentumsverhältnisse, haben zur Freilegung neu nutzbarer privater oder öffentlicher Grundstücke geführt.

Bezüglich der Veräußerung von privaten wie städtischen Wohn-, Mischgebiets- und Gewerbegrundstücken ist festzustellen, dass die zur Zeit anhaltende wirtschaftliche Situation das Investitionsinteresse etwas zurückhält, obwohl alle lagespezifischen Voraussetzungen erfüllt wurden. Aktuell befinden sich derzeit neun Investitionen unterschiedlichsten Umfanges zur Neubebauung oder baulichen Umnutzung von Grundstücken in Vorbereitung bzw. in Durchführung.

Die Ausgleichsbetragszahlung ist bereits zu 81 % auf der Grundlage freiwilliger vertraglicher Vereinbarungen erfolgt bzw. einvernehmlich geregelt. Für die restlichen Grundstücke sind für die nach Satzungsaufhebung zu erhebenden Beiträge die aktuellen gutachterlichen zonalen Bodenrichtwerte in Bearbeitung beim Gutachterausschuss des Landkreises Oberhavel.

3. Aufhebung der Sanierungssatzung

Entsprechend dem vorliegenden Durchführungsstand kann somit konstatiert werden, dass die Sanierung im Sinne des § 162 Abs. 1 Nr. Satz 1 Nr. 1 BauGB als durchgeführt zu bewerten ist. Auch dort, wo die bauliche Entwicklung der freigelegten und erschlossenen Grundstücke trotz der Umsetzung der Sanierungsziele noch nicht absehbar ist bzw. noch nicht begonnen hat, sind mit der Sanierungsmaßnahme alle städtebaulichen Voraussetzungen für eine gebietsverträgliche Entwicklung der Grundstücke geschaffen worden.

Entsprechend § 162 Abs.1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung daher aufzuheben. Der Beschluss der Stadt über die Aufhebung der Sanierungssatzung hat entsprechend § 162 Abs.2 Satz 1 BauGB als Satzung zu ergehen.

Nach erfolgter ortsüblicher Bekanntmachung der Aufhebungssatzung im Amtsblatt der Stadt Hennigsdorf und der mit der Bekanntmachung einhergehenden Rechtskraft der Aufhebungssatzung wird die Stadt Hennigsdorf beim Grundbuchamt Oranienburg die Löschung der Sanierungsvermerke für die im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegenden Grundstücke bewilligen und beantragen. Weiter erfolgt, soweit dies noch nicht vereinbarungsgemäß geregelt ist, die Erhebung der sanierungsrechtlichen Ausgleichsbeträge gemäß § 154 Abs.3 BauGB.

II. bereits dazu vorliegende Entscheidungen

BV211/27/92 vom 21.10.1992 Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

BV0001/2009 vom 11.02.2009 Erneuter Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Heilung formeller Mängel des Satzungsgebungsverfahrens

III. Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

Anlagen:

Anlage 1: Aufhebungssatzung mit Lageplan zum Geltungsbereich

Anlage 2: Finanzstand Treuhandvermögen Kosten-/ Finanzierungsübersicht
zum 31.12.2012

Hennigsdorf, 04.01.2013

Bürgermeister