

Stadtverordnetenversammlung
Wittstock/Dosse

Sitzungsvorlage für:
Stadtverordnetenversammlung
Sitzungsdatum: 15.09.2021

Tagesordnungspunkt	12.
Beschluss-Nr.	177-2021-SVV
Öffentlich	☒
Nichtöffentlich	☐
Bekanntmachung ja	
Bekanntmachung nein	

Fachbereich

Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzungs-termin	TOP	Anwesende		Empfehlung			
			Soll	Ist	Gemäß Beschluss-vorschlag	mit Änderungen	Ablehnung	Zurück-stellung
Wirtschafts-, Landwirtschafts- und Bauausschuss	19.08.2021	7.	5	4	X			

Anwesende					Abstimmungsergebnis			Abstimmungsart
	Sitzungs-termin	TOP	Soll	Ist	Ja	Nein	Enthaltung	
Hauptausschuss	25.08.2021	8.	6	6	6			Gemäß Beschluss-vorschlag

Beschlussentwurf

Die Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung Wittstock/Dosse beschließen für die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wittstock“ vom 03.11.1994 gemäß § 142 Abs. 3 Satz 2 BauGB die Frist für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bis zum 31.12.2030 zu verlängern.

Der o.g. Beschluss wird wie folgt neu gefasst:

(Änderung/Streichung/Zusatz zum Beschlussvorschlag) nichtzutreffendes streichen

Beschlussfassung wie Vorschlag/Änderungen (nichtzutreffendes streichen)

Anwesende	20	<u>Anmerkung:</u> Auf Grund des § 22 der Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) waren _____ Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen.
Ja-Stimmen	20	
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

gezeichnet
Der Vorsitzende

gezeichnet
Der Bürgermeister

Siegel (Siegel)

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I/07, Nr. 19 S. 286), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. I/21, [Nr. 21])

Finanzielle Auswirkungen

	Einnahmen		Mittel stehen zur Verfügung
	Keine haushaltsmäßige Berührung		Mittel stehen nicht zur Verfügung
zur Kenntnis genommen:			

Stadtkämmerei

Sachverhalt:

Beschluss-Nr. 177-2021-SVV

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Wittstock/Dosse“ ist am 28.03.1995 in Kraft getreten. Eine Frist zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt Wittstock/Dosse“ wurde nicht geregelt.

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB geht der Gesetzgeber heute grundsätzlich von einer Frist zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme von 15 Jahren aus, wobei Abweichungen möglich sind. Diese Vorschrift wurde mit Änderung des BauGB im Jahr 2007 eingeführt. Für die Sanierungssatzung „Altstadt Wittstock/Dosse“ ist daher die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB maßgeblich. Hiernach sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden, spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittstock/Dosse“ wurde im Zuge der grundsätzlichen Überarbeitung des Rahmenplans 2000 und der Strategie 2020 zur Altstadtmobilisierung im 1. Halbjahr 2021 eine Überprüfung des Standes im Hinblick auf die Erreichung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Altstadt Wittstock/Dosse“ vorgenommen und als Ergebnis der Rahmenplan 2030 (vgl. Beschluss 175-2021-SVV vom 15.09.2021) sowie die Altstadtmobilisierungsstrategie 2021-2030 und der Sanierungsplan 2021-2030 (vgl. Beschluss 176-2021-SVV vom 15.09.2021) erarbeitet.

Auf diesen Grundlagen ist festzustellen, dass im Sanierungsgebiet weiterhin Mängel und Missstände vorhanden sind, deren Beseitigung bis zum 31.12.2021 nicht möglich ist. So sind noch rund 47 Objekte prioritär zu sanieren und einer nachhaltigen Nutzung zuzuführen. Zudem ist langfristig auch die Schließung vorhandener Baulücken zu erreichen, die Stadtmauer zu erhalten, die Sanierung des öffentlichen Raums abzuschließen und die Situation der Freiräume und Höfe in Form von Entsiegelungen und Begrünung zu verbessern.

Im Sanierungsplan 2021-2030 wurden die Ziele und Strategien für die weitere Aufwertung der Altstadt zusammengefasst und die Fördermittelbedarfe bis 2030 konkretisiert. Für die Behebung der Mängel und Missstände sollen sowohl Fördermittel aus der Städtebauförderung bereitgestellt als auch die Nutzung steuerlicher Abschreibungen nach § 7 h bzw. § 7 i EStG ermöglicht werden. Hierzu werden alle Eigentümer im Sanierungsgebiet nochmals umfassend informiert. Dabei ist die Stadt in hohem Maße auf die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angewiesen.

Da sich der Handlungsbedarf, wie im Sanierungsplan 2021-2030 dargestellt, räumlich über das gesamte Sanierungsgebiet verteilt, ist eine Entlassung von Teilbereichen aus dem Sanierungsgebiet zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zielführend, so dass zweckmäßigerweise die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung zu verlängern ist.

Die Finanzierung der Einzelmaßnahmen ist

- durch noch ausstehende sanierungsbedingte Einnahmen (Ausgleichsbeträge) und
 - durch die Nutzung von Mitteln der Städtebauförderprogramme (Städtebaulicher Denkmalschutz/ Lebendige Zentren, Stadtumbau/Wachstum und nachhaltige Erneuerung), vorbehaltlich deren Bewilligung,
- möglich und vorgesehen.

Dieses Ergebnis bestätigt, dass die Anwendung der durch den Gesetzgeber im Jahr 2007 eingeführten zeitlichen Befristung von 15 Jahren zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die Sanierungsmaßnahme „Altstadt Wittstock/Dosse“ nicht realistisch ist. Dies ist u.a. auf die Größe des Sanierungsgebietes, den reichhaltigen Denkmalbestand, die Vielzahl von Mängeln und Missständen sowie den damit bedingten Sanierungsaufwand zurückzuführen.

Es wird eingeschätzt, dass für die Umsetzung der im Sanierungsplan gekennzeichneten Maßnahmen noch ein Zeitraum bis 2030 benötigt wird.

Hieraus ergibt sich das Erfordernis zur Verlängerung des Durchführungszeitraumes bis zum 31.12.2030 gemäß § 235 Abs. 4 BauGB.

Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt:

- Die Zonenwerte für das Sanierungsgebiet „Altstadt Wittstock“ mit dem Wertermittlungstichtag 01.01.2013 sind zu überarbeiten/ zu aktualisieren.
- Für eine freiwillige frühzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sind Angebot zu prüfen und vorzubereiten (z.B. Möglichkeit der Ablösung zum Wertermittlungstichtag 2013 über einen begrenzten Zeitraum).