

Stadt Grevesmühlen

Vorlage öffentlich

VO/12SV/2021-1516

öffentlich

Vorbereitende Untersuchung "Wohnpark am Ploggensee"

Hier: Erneuter Beschluss zur Klarstellung über den Beschluss zum Endbericht und der Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 29.03.2021

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 04.08.2021 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)	06.09.2021	Ö
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	12.08.2021	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	24.08.2021	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Wohnpark am Ploggenseering“, Stadt

Grevesmühlen werden beschlossen.

2. **Das Sanierungsgebiet wird entsprechend des Lagesplanes (siehe Anlage) festgesetzt.**

3. Die Gemeindevertretung wird beauftragt, den geänderten Beschluss an die zuständige Stelle zu übersenden.

Sachverhalt

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Wohnpark am Ploggenseering“ hat die Stadt Grevesmühlen die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen des Gebietes nach §141 BauGB in Auftrag gegeben. Der Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wurde einstimmig in der Stadtvertreterversammlung am 09.12.2019 gefasst und mit Veröffentlichung am 13.11.2020 bekannt gegeben.

Ein Lageplan (Maßstab 1:5.000, vom 11.11.2019), in dem das von der Sanierung betroffene Gebiet parzellenscharf durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

Der erste Beschluss über die Vorbereitende Untersuchung wurde am 14.12.2020 gefasst. Aufgrund der Rücksprache mit den zuständigen Akteuren des

Ministeriums am 20.01.2021 wurden Änderungen der VU notwendig. Diese wurden in die aktuelle Fassung eingearbeitet. Mit der Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB wurden die Grundlage geschaffen, in ein Förderprogramm aufgenommen zu werden und perspektivisch Städtebauförderungsmittel vor Ort einsetzen zu können. Die Stadt Grevesmühlen stellt sich somit der Herausforderung den „Wohnpark am Ploggenseering“ in den kommenden Jahren zukunftsfähig zu entwickeln.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind als Ist-Analyse des Bestandes zu verstehen und identifizieren städtebauliche Missstände. Im hieraus abgeleiteten Erneuerungskonzept werden darüber hinaus Leitlinien, Entwicklungsziele und Maßnahmen in einen integrierten Zusammenhang gestellt, die im weiteren Umsetzungsverlauf konkretisiert werden. Um dieses Vorhaben gesamtheitlich betrachten und umsetzen zu können, wird im Anschluss an die Beschlussfassung der vorbereitenden Untersuchungen ein Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm angestrebt.

Hintergrund und Grundlagen für vorbereitende Untersuchungen nach BauGB Die rechtlichen Grundlagen der Sanierung ergeben sich aus dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB). Für die vorbereitenden Untersuchungen gelten insbesondere §§ 140, 141 BauGB. Aus diesen wird die förmliche Festlegung eines Gebietes zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme abgeleitet. Grundlage für die Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes sind die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Funktionsmängel und städtebaulichen Missstände. Die Abgrenzung ist so gewählt, dass sich die durchzuführenden Maßnahmen zweckmäßig und innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens durchführen lassen.

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Im Rahmen der VU wurde überprüft, ob städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen. Dabei konnten sowohl Substanzmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgestellt werden.

Zur Behebung der dargelegten funktionalen und substanzialen Schwächen und unter Beteiligung der Öffentlichkeit und Akteure vor Ort wurde im Weiteren ein Erneuerungskonzept aufgestellt und 7 Leitlinien sowie 18 Entwicklungsziele formuliert. Das Erneuerungskonzept stellt den strategischen Handlungsrahmen der zukünftigen Entwicklung dar.

Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und zur Erreichung der Ziele der Sanierung im „Wohnpark am Ploggenseering“, Stadt Grevesmühlen sind sowohl Ordnungs- als auch Baumaßnahmen notwendig.

Diese beabsichtigen im Wesentlichen den Erhalt des Bestandes durch Modernisierung und Instandsetzung der Wohngebäude, Erneuerung der Erschließungsanlagen sowie Qualifizierung der vorhandenen Bildungseinrichtungen. **Durch die geplanten Maßnahmen ist nicht von einer nennenswerten Erhöhung der Bodenwerte auszugehen.** Für die Umsetzung der Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet sind keine gemeindlichen Grunderwerbe notwendig. Aus diesem Grund werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156 a BauGB für die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Wohnpark am Ploggenseering“ Stadt Grevesmühlen als nicht erforderlich angesehen. Ein Ausschluss dieser Vorschriften wird die Durchführung der Sanierung nicht erschweren.

In Abwägung der vorgefundenen Mängel und Missstände, Notwendigkeiten zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme wird vorgeschlagen, dass der Bereich des Untersuchungsgebiets für die Umsetzung der Sanierung als förmliches Sanierungsgebiet im **qualifizierten Verfahren** festgelegt wird.

Die Durchführung der Gesamtmaßnahme „Wohnpark am Ploggenseering“ Stadt Grevesmühlen, liegt grundsätzlich im öffentlichen Interesse, da sie der Behebung der Substanz- und Funktionsmängel sowie der Verbesserung der städtebaulichen Gestalt, der Erhöhung der Funktionsfähigkeit und der Attraktivität des Ortes dient. **Die Umsetzung der Maßnahme soll innerhalb von 15 Jahren erfolgen, also spätestens bis zum 31.12. 2036.**

Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Aufgabenträger

Während der gesamten Bearbeitungszeit wurden regelmäßig Gespräche mit dem Bürgermeister und der Stadtverwaltung geführt. Es wurden mehrere Lenkungsgruppensitzungen mit Mitgliedern aus Verwaltung, Politik und den Wohnungsbaugenossenschaften als Großeigentümern im Gebiet durchgeführt. Die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene wurden gemäß § 137 BauGB frühzeitig beteiligt. Die Information und Beteiligung erfolgte über Flyer und Pressemitteilungen öffentliche Sitzungen sowie eine digitale online-Umfrage.

Gem. § 139 BauGB erfolgte im November 2020 eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) bei der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Die eingegangenen Stellungnahmen stehen den Entwicklungen nicht entgegen. Sie wurden abgewogen und in den Bericht integriert.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind in Kapitel 6.3. (Kosten- und Finanzierungsübersicht) dargestellt.

Anlage/n

1	Lageplan Sanierungsgebiet (öffentlich)
2	Anlage 1 - Auswertung Beteiligung (öffentlich)
2	VU Ploggenseering (öffentlich)
3	Anlage 2 - Behörden und TÖB Beteiligung (öffentlich)
4	Anlage 3 - Leitlinien Entwicklungsziele und Maßnahmen (öffentlich)
5	Anlage 4 - Kostenübersicht (öffentlich)
6	Plan 01 - Untersuchungsgebiet (öffentlich)
7	Plan 02 - Eigentümerstruktur (öffentlich)
8	Plan 02.1 - Kommunales Eigentum (öffentlich)
9	Plan 03 - Gebäudealter und Denkmalschutz (öffentlich)
10	Plan 04 - Gebäudetypologie und Raumbildung (öffentlich)

11	Plan 04.1 - Wohndichte (öffentlich)
12	Plan 05 - Nutzungsstruktur (öffentlich)
13	Plan 05.1 - soziale, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Infrastruktur (öffentlich)
14	Plan 06 - Verkehrsinfrastruktur (öffentlich)
15	Plan 06.1 - Parken (öffentlich)
16	Plan 07 - Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf (öffentlich)
17	Plan 09 - Grün- und Freiflächenstruktur (öffentlich)
18	Plan 10 - Stärken Chancen und Potenziale (öffentlich)
19	Plan 11 Mängel Missstände und Konflikte (öffentlich)
20	Plan 12 - Maßnahmenplan (öffentlich)
22	Plan 13 - Vorschlag zur Abgrenzung Sanierungsgebiet (öffentlich)