

Protokollauszug

aus der Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen vom 04.03.2021

Top 6 Vorbereitende Untersuchung "Wohnpark am Ploggensee" Hier: Überarbeiteter Endbericht und Kosten- und Finanzierungs- übersicht

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 Stadtvertretersitzung am 09.12.2019 gefasst und mit Veröffentlichung am 13.11.2020 bekannt gegeben.

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 substanziellen 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 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

vereinfachten 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.

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.

Beschlussvorschlag:

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

2. Die Gemeindevertretung wird beauftragt den Antrag zur Aufnahme in die Städtebauförderung anzupassen.

Diskussion:

Herr Kiefer ist per Videokonferenz zugeschaltet und fasst die Notwendigkeit des Verfahrenswechsels zusammen:

Durch die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen im Quartier ist ein Wechsel des Sanierungsverfahrens notwendig. Die Maßnahmen bleiben gleich, nur die sanierungsrechtliche Abwägung gestaltet sich anders. Ein umfassendes Sanierungsverfahren kommt nun zu Anwendung. Durch dieses Verfahren wäre die Stadt Grevesmühlen berechtigt nach Abschluss sanierungsrechtliche Ausgleichsbeiträge zu erheben. Diese würden zusätzliche Einnahmen für die Stadt darstellen.

Für diesen Verfahrenswechsel ist ein erneuter Beschluss notwendig.

Herr Baetke fragt nach einer Erhöhung von bestimmten Gebäuden (Aufstockung). Diese Frage könne dann im Verfahren selbst geprüft und geregelt werden.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
- davon anwesend:	8

Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0