

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-039/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ortsbeirat Elstal	24.04.2019	öffentlich
Ausschuss für Bauen und Wirtschaft	07.05.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	14.05.2019	öffentlich

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Olympisches Dorf Elstal“ gem. § 136 ff. Baugesetzbuch

hier: Beratung und Beschlussfassung über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt, gemäß § 141 Baugesetzbuch die vorbereitenden Untersuchungen für ein mögliches Sanierungsgebiet „Olympisches Dorf Elstal“ einzuleiten. Das zu untersuchende Gebiet ist im beigefügten Lageplan zeichnerisch abgegrenzt (siehe Anlage 1). Es wird im Süden von der B5, im Westen vom Wohn- und Gewerbequartier Radelandberg, im Norden von der Eulenspiegelsiedlung sowie im Osten von Wald- und Offenlandflächen eingegrenzt.

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist gemäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig durchzuführen.

Sachverhalt/ Begründung:

Die Gemeinde Wustermark setzt sich zum Ziel, das als Flächendenkmal ausgewiesene Olympische Dorf von 1936 in Elstal zu einem vitalen undutzungsgemischten Quartier zu entwickeln. Die bestehende historische Bausubstanz soll dabei einer neuen Nutzung zugeführt, zugleich Freiräume revitalisiert und das Ensemble baulich behutsam ergänzt werden.

Um die städtebauliche Erneuerung des Gebietes zu steuern, strebt die Gemeinde Wustermark an, das Olympische Dorf als Sanierungsgebiet gemäß § 136 ff. Baugesetzbuch festzulegen. In diesem Zuge sieht das Baugesetzbuch im § 141 als ersten Verfahrensschritt einen Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen vor. Für das Olympische Dorf soll die vorbereitende Untersuchung zu folgenden Arbeitsergebnissen führen:

- Darlegung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Beurteilung der Notwendigkeit einer Sanierung
- Vorschlag zur Festlegung der förmlichen Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Erarbeitung von Sanierungszielen und Vorschlägen zu einzelnen Projektmaßnahmen
- Empfehlungen zur Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechtes

Mit dem Quartiersentwicklungskonzept, der gartendenkmalpflegerischen Zielstellung sowie dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. E 36A „Olympisches Dorf“ stehen bereits planerische Grundlagen zur Verfügung, auf die sich die vorbereitende Untersuchung inhaltlich stützen kann.

Der in Rede stehende Einleitungsbeschluss gemäß § 141 Abs. 3 löst die folgenden rechtlichen Wirkungen aus:

1. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Gemeindeverwaltung, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen und zu veranlassen.
2. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Gemeinde die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
3. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Dabei ist von Bedeutung, dass hieraus auch Pflichten der Aufgabenträger gegenüber der Gemeinde entstehen.
4. Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.
5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist gemäß § 141 Abs. 4 BauGB § 15 BauGB (Zurückstellen von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam (§ 141 Abs. 4 BauGB).
6. Nach § 140 Nr. 7 BauGB können einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Frühester Zeitpunkt hierfür ist der Beschluss nach § 141 Abs. 3.
7. Zur Deckung der Kosten der Gemeinde bei den vorbereitenden Untersuchungen bzw. der weiteren Vorbereitungen im Sinne des § 140 BauGB können keine Sanierungsförderungsmittel verwendet werden.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wird ein externes Planungsbüro beauftragt. Da bereits auf zahlreiche und qualifizierte Planungen zurückgegriffen werden kann, wird sich das Auftragsvolumen auf ca. 3.000 bis 4.000 € beschränken.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan mit zeichnerischer Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Az.:
03.04.2019