

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-095/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	23.07.2019	öffentlich
Ortsbeirat Elstal	07.08.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	13.08.2019	öffentlich

Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für den Bereich "Radelandberg" hier: Beratung und Beschlussfassung (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Wustermark beschließt die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für den Bereich "Radelandberg" zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung und beauftragt die Gemeindeverwaltung, diese zu erarbeiten.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 96, 97, 12, 121 teilweise, 127, 130, 137, 150 teilweise, 188 teilweise, 190, 192 teilweise, 194, 195, 196, 197, 198, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217 teilweise, 218 teilweise, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 298, 300, 301, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357 der Gemarkung Elstal, Flur 17. Maßgeblich ist die Darstellung im Lageplan, der als Anlage 1 Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung ist gemäß §§ 172 Abs. 1 Satz 3, 16 Abs. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt/ Begründung:

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen Rosa-Luxemburg-Allee, Zum Wasserwerk, Zum Olympischen Dorf, Athener Straße, und Radelandberg. Der Aufstellungsbeschluss bezieht sich auf das in der anliegenden Karte (Anlage 1) mit einer geschlossenen Linie eingegrenzte Gebiet.

Das in Rede stehende Gebiet liegt im Ortsteil Elstal, der in den vergangenen Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum und eine Ausweisung neuer Wohnbaugebiete aufweist. Gleichzeitig erfährt der Immobilienmarkt eine starke Dynamik und durchläuft einen starken Wandlungsprozess.

Das Wohngebiet weist eine aufgelockerte Zeilenbebauung und eine geringe städtebauliche Dichte mit Nachverdichtungspotential und einem hohen Anteil an Mietwohnungen auf. Ein Teil dieser Mietwohnungen ist preisgebundener Wohnraum, dessen Mietpreisbindung demnächst ausläuft oder bereits ausgelaufen ist.

Ziel der Erhaltungssatzung ist es, die in dem benannten Gebiet wohnenden Menschen und den Wohnraumbestand sowie die Umgebung in ihrer aktuellen Form zu sichern und die Bevölkerungsstruktur in ihrer aktuellen Zusammensetzung zu erhalten. Es soll ausreichender Wohnraum für untere und mittlere Einkommensgruppen erhalten werden.

Mit der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB geht ein Genehmigungsvorbehalt für bauliche Änderungen einher (Rückbau, bauliche Änderung, Nutzungsänderung). Über entsprechende Anträge wird durch die Gemeindevertretung entschieden. Genehmigungen dürfen dabei nicht versagt werden, wenn mit der baulichen Änderung eine Herstellung von bzw. Anpassung zeitgemäßer Wohnmindeststandards bezweckt wird. Zu Maßnahmen, die in einem Milieuschutzgebiet nicht genehmigt werden und dementsprechend untersagt werden können, können u. a. Grundrissänderungen zur Schaffung größerer Grundrisse, Zusammenlegungen von Wohnungen, der Einbau eines Zweitbades, der Einbau eines Badezimmers mit getrennter Dusche und Wanne, der Einbau einer Klimaanlage, der Anbau eines Balkons mit mehr als 5m² Nutzfläche, der Einbau eines Innenkamins, der Einbau einer Gästetoilette, der Einbau einer Fußbodenheizung, etc. gehören. Dies ist in einer gesonderten Richtlinie genauer zu definieren.

Abweichend von Berlin besteht derzeit in Brandenburg keine Rechtsgrundlage für ein Vorkaufsrecht der Gemeinde in Milieuschutzgebieten.

Aufgrund des vorliegenden Aufstellungsbeschlusses können nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB Anträge auf Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung einer baulichen Anlage innerhalb des oben bezeichneten Bereichs, soweit sie nach Landesrecht genehmigungs-, zustimmungs- oder erlaubnispflichtig sind, entsprechend § 15 Abs. 1 BauGB bis zur Dauer von zwölf Monaten zurückgestellt werden, wenn zu befürchten ist, dass die Verfolgung des mit der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB angestrebten Ziels durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Finanzierung:

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

Eine juristische Begleitung des Verfahrens ist erforderlich, um möglichst rechtssicher agieren und auch im Falle eines Klageverfahrens bestehen zu können. Es ist davon auszugehen, dass es sich um mehrere tausend Euro handeln kann. Eine Abrechnung erfolgt auf Stundenbasis. Die Kosten für die juristische Begleitung sind im aktuellen Haushalt der Gemeinde nicht berücksichtigt. Eine finanzielle Deckung muss über Mittel angestrebt werden, die unter 51110.54310402 für andere Vorhaben innerhalb des bestehenden Ansatzes vorgesehen waren. Ggf. muss eine Anpassung des Haushaltsansatzes im Zuge eines Nachtragshaushaltes vorgenommen werden.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Lageplan zum Aufstellungsbeschluss einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Milieuschutzsatzung) für den Bereich „Radelandberg“