

Vorlage		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	Vorlage-Nr.: 259/05
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
Der Bürgermeister Fachbereich: 3 Wirtschaftsförderung, Stadtentwicklung und Bauaufsicht Datum: 17. März 2005	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:	
	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	

Betreff: Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für den Stadtteil „Neue Zeit“

Beschlussentwurf:

- Das Gebiet des Stadtteiles „Neue Zeit“ wurde als ein Bereich der Stadt Schwedt/Oder mit städtebaulichen Missständen ermittelt. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beschließt aus diesem Grund zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchführen zu lassen.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- Sicherung des Wohngebietes als wichtiges Element der Gesamtstadt
- nachhaltige Stadterneuerung von innen als städtebaulich-architektonische, wohnungspolitische und soziale Aufgabe
- Verbesserung und Entspannung der städtebaulichen Situation
- grundlegende Verbesserung der Freiraumgestaltung (Wohnumfeld)
- Prüfung der baulich-räumlichen und funktionellen Notwendigkeiten von Ordnungsmaßnahmen und Vorbereitung der Durchführung
- Anpassung und räumliche Zuordnung der sozialen Infrastruktur an die sich ändernden Bevölkerungsstrukturen, Sozial- und Mieterstrukturen
- Stabilisierung und Verbesserung der technischen und funktionellen Verkehrsinfrastrukturen für alle Verkehrsteilnehmer im Gebiet einschließlich der Optimierung der Einbindung in das Verkehrsgefüge der Gesamtstadt (PKW/Rad/Fußgänger/ÖPNV).

Finanzielle Auswirkungen:

keine im Verwaltungshaushalt im Vermögenshaushalt
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden im Haushaltsplan eingestellt.
 Einnahmen: Ausgaben: Haushaltsstelle: Haushaltsjahr:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:
 Mindereinnahmen werden in folgender Höhe wirksam:
 Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin:

Bürgermeister/in Beigeordnete/r Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am
den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan für den Stadtteil „Neue Zeit“ (Anlage 1) umgrenzt, der zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt wird.

2. Gemäß § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden, zur Mitwirkung soll angeregt und beraten werden.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Begründung:

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für den Stadtteil „Neue Zeit“ soll der erste Schritt getan werden, um zu einer systematischen und ausgewogenen Erfassung aller Probleme und Missstände sowie der Konzipierung von Lösungsansätzen für die Gestaltung des Wohngebietes zu kommen.

Diese Untersuchungen werden auf Basis des § 141 BauGB durchgeführt, um neben der Erfassung des Bestandes den Nachweis der Rekonstruktions- bzw. Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes zu erbringen. Die Flächen des Gebietes in dem sich die Probleme so konzentrieren, dass einfache Maßnahmen der Wohnumfeld- und Freiflächengestaltung nicht mehr ausreichen, um die anstehenden Probleme zu lösen, sind gesondert darzustellen und zu untersuchen. In diesen Teilbereichen sind zusätzlich tiefgreifende Umgestaltungs- und Ordnungsmaßnahmen bis hin zu möglichen Aussonderungen von Gebäuden erforderlich, um Bestand und Bedarf wieder anzunähern.

Der Teilbereich des Stadtteiles, in dem sich die v. g. Probleme besonders konzentrieren, ist unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durch eine Sanierungssatzung zum Sanierungsgebiet zu erklären. So kann die Lösung der hier anstehenden Maßnahmen rechtssicher und förderfähig gestaltet werden. Die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts bedarf neben einer exakten Beweisführung über vorbereitende Untersuchungen auch des Nachweises, dass mit den Ordnungsmaßnahmen und den sich dann anschließenden Maßnahmen der Neugestaltung eine städtebauliche und funktionelle Verbesserung zugunsten der Bewohner des Gebietes erreicht und vorhandene Mängel abgebaut werden.

Aus diesem Grund wird zur städtebaulichen Klärung der sich aus den Voruntersuchungen ergebenden Probleme für das nach Anlage 1 eingegrenzte Gebiet ebenfalls die Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung von 1994 erfolgen. Gem. § 140 BauGB ist die Vorbereitung der Sanierung Aufgabe der Gemeinde mit folgendem Umfang:

1. die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
4. die Erstellung einer städtebaulichen Planung (hier: Bereichsentwicklungsplanung)
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans
7. die Ermittlung einzelner Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durchgeführt werden.

Die Verfolgung des Zieles, zumindest Abschnitte des Stadtteils „Neue Zeit“ zum Sanierungsgebiet zu erklären, besteht, da dieses Gebiet eine größere Zahl von Problemen und Missständen aufweist. Dies zu untersuchen und aufzuzeigen ist Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen mit der Chance der Anwendung des Besonderen Städtebaurechts, deren Voraussetzungen zur Anwendung im Einzelnen im § 136 BauGB definiert sind.

Zitat: § 136 BauGB – Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- (1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.
- (2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn
 1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
- (3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen
 1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,

- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- g) die vorhandene Erschließung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- 1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- 2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- 3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- 4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Anlage: Luftbild Stadtteil „Neue Zeit“ liegt digital nicht vor.