



| Einreicher | Datum | Drucksache Nr. |
|--|------------|----------------|
| Fachbereich II - Gemeindeentwicklung, Klimaschutz & Soziales | 20.12.2021 | 6/2022 |

| Beratungsfolge | Sitzung | Abstimmungsergebnis | | |
|--|------------|---------------------|------|-----------|
| | | Ja | Nein | Enthaltg. |
| Ortsbeirat Elstal | 24.01.2022 | | | |
| Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt | 27.01.2022 | | | |
| Ausschuss für Bauen und Wirtschaft | 01.02.2022 | | | |
| Gemeindevertretung | 15.02.2022 | | | |

Betreff

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Olympisches Dorf Elstal“ gem. § 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB)
hier: Beratung und Beschlussfassung über die öffentliche Auslegung der vorbereitenden Untersuchung

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt, den Entwurf der vorbereitenden Untersuchung vom Januar 2022 zum Sanierungsgebiet „Olympisches Dorf“ zu billigen und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 137 Baugesetzbuch (BauGB) zu bestimmen.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung werden gemäß § 139 Abs. 2 BauGB von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, Stellungnahmen zur vorbereitenden Untersuchung vom Januar 2022 eingeholt.

Drucksache: 6/2022

Beschlussbegründung:

Die Gemeinde Wustermark setzt sich zum Ziel, das als Flächendenkmal ausgewiesene Olympische Dorf von 1936 in Elstal zu einem vitalen und nutzungsgemischten Quartier zu entwickeln. Die bestehende historische Bausubstanz soll dabei einer neuen Nutzung zugeführt, zugleich Freiräume gesichert 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 festzusetzen. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB handelt es sich hierbei um städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll, wobei deren einheitliche Vorbereitung und Durchführung im öffentlichen Interesse liegt.

In einem ersten Verfahrensschritt hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 14.05.2019 entsprechend § 141 BauGB einen Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes gefasst. Die nun fertiggestellte vorbereitende Untersuchung bezieht sich auf das gesamte Olympische Dorf und beantwortet die folgenden Fragestellungen:

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

Die nun vorliegende vorbereitende Untersuchung stellt die folgenden städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet fest:

- mangelhafte Bausubstanz, insbesondere der denkmalgeschützten Einzelbauten
- starke Beeinträchtigung des Gartendenkmals und damit einhergehend der städtebaulichen Ordnung
- sehr starke Einschränkung der funktionalen Nutzung
- Immissionsbelastung

Hieraufhin schlägt die vorbereitende Untersuchung die nachstehenden Sanierungsziele vor:

- Erhalt und behutsamer Umgang mit bauzeitlichen und denkmalgeschützten Gebäuden
- Wiederherstellung der Freiraumqualitäten und städtebaulichen Bezüge zur gebauten Umwelt
- Herstellung der Verkehrs- und technischen Infrastruktur
- Herstellung der sozialen und Freizeitinfrastruktur
- Schaffung sozialen und bezahlbaren Wohnraums

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen angewendet wird, da im Olympischen Dorf nicht nur einzelne Maßnahmen, sondern ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen erforderlich ist, um die Missstände zu beseitigen und die planerischen Ziele für das Untersuchungsgebiet in einem absehbaren Zeitraum zu erreichen. Die Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist hingegen nicht erforderlich, wenn die Sanierungsziele in gleicher Weise und im gleichen Zeitraum auch ohne Innutzungnahme der Instrumente des Sanierungsrechts erreicht werden können. Inwieweit diese Voraussetzungen gegeben sind, hat die Gemeinde zu prüfen und bei der Abwägung zum Erlass einer Sanierungssatzung sowie der räumlichen Umgrenzung des Sanierungsgebiets zu berücksichtigen. In diese Abwägung ist einerseits das Interesse der Gemeinde, Maßnahmen zur Behebung festgestellter städtebaulicher Missstände mit dem besonderen sanierungsrechtlichen Instrumentarium vorzubereiten und zügig durchzuführen, und andererseits das Interesse der Betroffenen – vor allem der Grundstückseigentümer – zu berücksichtigen. Diesbezüglich wurden die im Olympischen Dorf betroffenen Grundstückseigentümer im Verfahren der Voruntersuchung beteiligt und haben sich unterschiedlich zur Notwendigkeit eines Sanierungsgebiets geäußert.

Die terraplan Baudenkmalsanierungsgesellschaft als betroffene Grundstückseigentümerin hat in diesem Zuge darauf aufmerksam gemacht, dass eine Entwicklung und Sanierung der Blockbauten ohne die Ausweisung

eines Sanierungsgebietes wirtschaftlich nicht realisierungsfähig wäre, insbesondere wenn sozialer und bezahlbarer Wohnraum entstehen soll. Ohne ein Sanierungsgebiet müssten die Blockbauten aufgrund wirtschaftlicher Erwägungen eventuell abgerissen werden, was den Sanierungszielen für die Blockbauten entgegenstünde.

Die PROGES EINS hat als weitere betroffene Grundstückseigentümerin ebenfalls ihre Mitwirkungsbereitschaft für eine Sanierungssatzung erklärt, aber nur begrenzt auf den Bereich der zu erhaltenden Blockbauten. Für den übrigen Bereich des Untersuchungsgebiets wird die Notwendigkeit eines Sanierungsgebiets nicht gesehen und die Mitwirkungsbereitschaft in Frage gestellt. Es wird eingewendet, dass die bisherige Praxis der Entwicklung des Olympischen Dorfes über städtebauliche Verträge, Erschließungs- und Folgelastverträge sowie Festsetzungen in den zu erstellenden Bauleitplänen ausreichend sei, um die Sanierungsziele in einem abgestimmten Vorgehen zügig zu erreichen. Das bisher angewandte Instrumentarium des allgemeinen Städtebaurechts wäre damit ausreichend und stellt eine geringere Eingriffstiefe in das Privateigentum dar, weswegen die rechtliche Grundlage und das Erfordernis für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets auf weitere Teile des Olympischen Dorfes nicht zuträfe.

Vor dem Hintergrund der vorgenommenen Abwägung empfiehlt die vorbereitende Untersuchung, das Sanierungsgebiet nur auf die zu erhaltenden Blockbauten des zweiten Bauabschnittes, deren hinzugehörige Freiraumbereiche sowie notwendigen Erschließungsanlagen auszudehnen. Für den Rest des Untersuchungsgebietes können die Sanierungsziele unter Anwendung der Instrumentarien des allgemeinen Städtebaurechts (Bauleitplanung, städtebauliche Verträge) erreicht werden.

Die Sanierung ist gemäß der vorbereitenden Untersuchung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen erfahren daher keine Anwendung, da die Grundstückseigentümer Ordnungsmaßnahmen auf eigene Kosten umsetzen. Als sanierungsrechtliches Instrumentarium soll hingegen § 144 Abs. 1 BauGB Anwendung finden, wonach Vorhaben, die die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abriss von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, einer Genehmigung vor dem Hintergrund der geltenden Sanierungsziele bedürfen. Die Durchführung der Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB bis zum 31.12.2030 befristet werden.

Nach Abschluss der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung zur vorbereitenden Untersuchung kann die Sanierungssatzung von der Gemeindevertretung beschlossen werden. Zur Absicherung von Sanierungsmaßnahmen wird nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

☐ Ja

☒ Nein

Auswirkung auf Klima-, Natur- und Umweltschutz? keine

Bestehen alternative Handlungsoptionen?

Anlagen:

- 1: Vorbereitende Untersuchung Sanierungsgebiet „Olympisches Dorf“ vom Januar 2022
- 2: Zeichnerische Abgrenzung der Sanierungssatzung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Blockbauten Olympisches Dorf“ vom 12.01.2022

.....
 Fachbereichsleiter
 Herr Schollän