Stadt Cottbus / město Chóśebuz
Der Oberbürgermeister

Vorlagen-Nr.	
StVV	IV - 077/21
HA	

Geschäftsbereich: IV **Fachbereich:** 61 **Termin der Tagung:** 24.11.2021

Vorlage zur Entscheidung	
☐ durch den Hauptausschuss	☒ öffentlich
☒ durch die Stadtverordnetenversammlung	☐ nichtöffentlich

Beratungsfolge:	**Datum**		**Datum**
☒ Dienstberatung Oberbürgermeister	19.10.2021	☐ Ausschuss für Umwelt und Klimaschutz	
☐ Ausschuss für Haushalt und Finanzen		☒ Ausschuss für Bau und Verkehr	10.11.2020
☒ Ausschuss für Recht, Ordnung, Sicherheit und Petitionen	09.11.2021	☒ Hauptausschuss	17.11.2021
☐ Ausschuss für Soziales, Gesundheit und Rechte für Minderheiten		☒ Stadtverordnetenversammlung	24.11.2021
☐ Ausschuss für Bildung, Sport, Kultur und sorbisch/wendische Angelegenheiten		☐ Beteiligung Ortsbeiräte nach KVerf	
☐ Ausschuss für Wirtschaft, Beteiligung und Strukturwandel		☐ Information an AG Ortsteile	
		☐ Jugendhilfeausschuss	

Beratungsgegenstand:

Verlängerung des Durchführungszeitraumes für Sanierungsmaßnahmen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Sachsendorf-Madlow"

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Cottbus/Chóśebuz beschließt gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Verbindung mit § 235 Abs 4 BauGB die Verlängerung der Laufzeit für die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Sachsendorf-Madlow“ bis zum 31.12.2026.

Holger Kelch

Beratungsergebnis des HA/der StVV:

☐ einstimmig ☐ mit Stimmenmehrheit

☐ laut Beschlussvorschlag

☐ mit Veränderungen (siehe Niederschrift)

Beschluss-Nr.:

Tagung am: TOP:

Anzahl der **Ja**-Stimmen:

Anzahl der **Nein**-Stimmen:

Anzahl der **Stimmenthaltungen**:

Problembeschreibung/Begründung:

Die am 30.05.2001 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Sachsendorf-Madlow“ wurde am 21.07.2001 öffentlich bekannt gemacht. Im Jahr 2003 wurde der Satzungsbeschluss (Heilung) erneut gefasst und die Satzung rückwirkend zum 15.08.2001 in Kraft gesetzt.

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung sollte den städtebaulichen Missständen im Stadtteil entgegengewirkt werden, die insbesondere durch den strukturellen Wohnungsleerstand gegen Ende der 1990er Jahre eingetreten waren. Die Sanierungssatzung diente dabei als Steuerungsinstrument für den Umbau des Stadtteils und als Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln. Sachsendorf-Madlow nahm zu diesem Zeitpunkt deutschlandweit eine Vorreiterrolle beim Stadtumbau ein. Gesetzliche Regelungen zur Durchführung vor Stadtumbaumaßnahmen wurden erst im Jahr 2004 ins Baugesetzbuch aufgenommen.

Hauptziel der Sanierung war und ist es, den Wohnstandort Sachsendorf-Madlow nachhaltig zu sichern und zum integrierten Cottbuser Stadtteil mit vielfältigen Verflechtungen zu seinem Umfeld zu entwickeln. Dabei wird auf einen nachhaltigen Stadtumbau orientiert, der als Doppelstrategie ”Erhaltung und Aufwertung” sowie ”Rückbau und Neuordnung” verfolgt. Diese übergeordnete Zielstellung wurde bislang noch nicht in allen Facetten erreicht. So konnten wesentliche sektorale Teilziele wie insbesondere die Entwicklung von neuen Wohnformen und wohnverträglichem Gewerbe auf geeigneten Rückbauflächen aufgrund der anhaltenden dynamischen demographischen und strukturellen Entwicklung des Stadtteils ausweislich des derzeit in Bearbeitung befindlichen städtebaulichen Rahmenplanes (Beschluss durch StVV im 1. Halbjahr 2022 geplant) noch nicht in ausreichendem Maß umgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere die Quartiere an der Schopenhauerstraße und der Hegelstraße/Am Stadtrand, für die eine gewerbliche Nachnutzung vorgesehen ist sowie die Quartiere Herderstraße, Uhlandstraße und Jänschwalder Straße, die sich für eine Nachnutzung mit kleinteiligen Wohnformen eignen. Auf Grundlage der positiven Prognosen im Zusammenhang mit dem einsetzenden Strukturwandel ergeben sich neue Perspektiven für die Nachnutzung der vorgenannten Quartiere.

Insofern kann die Sanierungsmaßnahme zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht für abgeschlossen erklärt werden. Demgegenüber steht der Regelungsinhalt des § 235 Abs. 4 BauGB, wonach alle vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten Sanierungssatzungen bis spätestens zum 31.12.2021 aufzuheben sind.

Abhilfe bietet hier § 142 Abs. 3 BauGB, der es den Gemeinden erlaubt, die Durchführungsfrist des Sanierungszeitraumes durch Beschluss zu verlängern. Von dieser Ermächtigung soll hier Gebrauch gemacht werden.

Das im Jahr 2001 geltende BauGB enthielt keine Laufzeitbegrenzung für Sanierungsverfahren. Erst mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2007 hat der Gesetzgeber für nachfolgende Sanierungssatzungen eine Befristung auf 15 Jahre verbindlich vorgegeben. Für alle vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten Satzungen, zu denen die hier gegenständliche Sanierungssatzung zählt, regelt das Überleitungsrecht des § 235 Absatz 4 BauGB eine Übergangsfrist bis zum 31.12.2021.

-Fortsetzung auf Seite 3-

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein

1. Gesamtkosten:

Die finanziellen Auswirkungen sind vorab nicht quantifizierbar.

2. Sicherstellung der Finanzierung:

3. Folgekosten:

-Fortsetzung von Seite 2-

Der Durchführungszeitraum der Sanierung soll bis zum 31.12.2026 verlängert werden. Seitens der Fachverwaltung wird derzeit eingeschätzt, dass der Zeitraum von 5 Jahren für die Planung und Umsetzung der vorgenannten Nachnutzungen erforderlich ist.

Während des Verlängerungszeitraums besteht grundsätzlich die Möglichkeit, der vorzeitigen Entlassung von Grundstücken aus dem Sanierungsgebiet gemäß § 163 BauGB, sofern die Sanierungsziele für diese Teilbereiche erfüllt sind.

Anlage:

- Geltungsbereich Sanierungssatzung