

Stadt Dannenberg (Elbe)

Beschlussvorlage (öffentlich) (04/0106/2023)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 07.03.2023
Sachbearbeitung:	Frau Fallapp , Marketing

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung, Soziales und Kultur des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe)	13.04.2023	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss der Stadt Dannenberg (Elbe)	17.04.2023	Vorberatung	
Rat der Stadt Dannenberg (Elbe)		Entscheidung	

Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Dannenberg - Innenstadt"

Beschlussvorschlag:

- Der Rat beschließt die nachstehend aufgeführten Sanierungsziele.
- Der Rat beschließt die Sanierung in einem umfassenden Verfahren unter Beachtung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 ff Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.
- Die Stadt Dannenberg (Elbe) stellt die erforderlichen Eigenmittel zur Verfügung.
- Der Rat beschließt die „Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dannenberg-Innenstadt“.“
Die Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Dannenberg - Innenstadt" ist in der Anlage beigefügt.

Sachverhalt:

- Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat die „Vorbereitenden Untersuchungen“ sowie das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ beschlossen.

Gemäß § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann eine Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme zur Behebung städtebaulicher Missstände durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen.

Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB liegen **städtebauliche Missstände** vor, wenn

- 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 auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ sind die folgenden **städtebaulichen Missstände** im Gebiet „Dannenberg-Innenstadt“ festgestellt worden:

- Leerstände in der Erdgeschosszone im zentralen Versorgungsbereich und nicht nachfragegerechte Einzelhandelsgrößen
- Gebäude mit teils erheblichen Substanzmängeln und Überprägungen der Fassaden sowie vereinzelt stark negativ ortsbildprägende Gebäude
- Fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie der Gebäudeeingänge
- Mangel an altengerechtem Wohnraum
- Ungeordnete sowie fehl- und untergenutzte Bereiche
- Fehlende Erlebbarkeit der vorhandenen Naturräume, wie z.B. der Alten Jeetzel
- Geringer Anteil an Grünflächen und hoher Versiegelungsgrad des öffentlichen Raumes
- Schlechte Aufenthalts- und Freiraumqualität öffentlicher Plätze und Grünflächen,
- Vorhandensein von Angsträumen
- Konflikte zwischen unterschiedlichen Verkehrsteilnehmern

Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll das Gebiet in seiner städtebaulichen Struktur wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Die Stadt Dannenberg (Elbe) hat im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ sowie in dem „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ die **Sanierungsziele** zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt von Dannenberg (Elbe) und zur Stärkung des Stadtkerns als Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort definiert. Diese werden im Folgenden dargestellt:

- **Verbesserung des Stadtklimas und Erlebbarkeit des Stadtgrüns**

Um die Erlebbarkeit des Stadtgrüns in Dannenberg für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher gleichermaßen zu erhöhen, muss die Verbindung der Innenstadt mit der umliegenden Landschaft gestärkt werden. Mit einer die Verbindung zu dem Naherholungsgebiet am Thielenburger See sollen vorhandene öffentlich zugängliche Grünräume mit zusätzlichen öffentlichen Flächen als „grüne Bänder“ entwickelt werden. Entsiegelung in der Innenstadt und Begrünung und intensive Bepflanzungen entlang der grünen Bänder zielen außerdem auf eine nachhaltige Verbesserung des Stadtklimas ab und tragen in hohem Maße zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele bei.

- **Qualifizierung unterschiedlicher Mobilitätsformen**

Die Schaffung einer stadtverträglichen Mobilität ist ein weiteres Ziel. Die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer sollen Berücksichtigung finden. Angesichts der bereits realisierten Maßnahmen für den motorisierten Individualverkehr nimmt die Stärkung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen, einen hohen Stellenwert ein. Eine Erhöhung des Anteils des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen im Innenstadtgebiet soll sich positiv auf das Stadtklima auswirken. Mit der Erreichung des Zieles geht die Erhöhung der Aufenthaltsqualität einher und leistet somit einen Beitrag zur Belebung der Innenstadt. Dies soll durch den Abbau von Barrieren und die Schaffung vielfältiger Anreize, auf das Fahrrad umzusteigen sowie durch kurze Fußwege erreicht werden.

- **Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort**

Die abgegrenzten Bereiche formulieren für sich das Ziel, zur Innenstadt zu gehören. Mit dem Ziel, die Innenstadt Dannenbergs als Einzelhandelsstandort nachhaltig zu stärken, sind bauliche Maßnahmen zur bedarfsgerechten Entwicklung der Erdgeschosses sowie der Erschließung der Obergeschosse vorgesehen. Gleichzeitig ist zur Reaktivierung der Leerstände sowie zur Pflege des Stadtbildes die Initiierung eines anhaltenden Prozesses vorgesehen. Dieser soll kontinuierlich Impulse liefern und unter wesentlichem Einbezug der Bürgerinnen und Bürger stattfinden. Bedarfsgerechte Verkaufsflächen sollen geschaffen werden, um den Einzelhandelsstandort entscheidend zu verbessern. Im Rahmen des City-Managements und der Zusammenarbeit mit dem Marketingverein ALMA Elbtalau - Alle machen Marketing e.V. sind städtebauliche Neustrukturierungen zu entwickeln.

- **Stärkung der Innenstadt als generationsübergreifender Wohnstandort**

Voraussetzung für ein belebtes Zentrum ist neben einem attraktiven Stadtraum und einem gesunden Mikroklima auch eine verträgliche Mischung aus Wohnen und Arbeiten. Die Innenstadt von Dannenberg (Elbe) soll sich neben seiner Funktion als Versorgungszentrum auch als Wohnstandort profilieren. Insbesondere für ältere, weniger mobile Menschen sind Wohnangebote zu schaffen. Demzufolge soll die Innenstadt als Wohnstandort, insbesondere durch die Erweiterung von barrierefreien Wohnangeboten, gestärkt werden.

- **Städtebauliche Aufwertung unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes**

Historische Gebäude, die mittel bis stark sanierungsbedürftig sind, sollen modernisiert und instandgesetzt werden. Im Sinne der Sanierungsziele soll durch punktuelle Umgestaltungsmaßnahmen und städtebauliche Neustrukturierungen das Stadtbild und die Bausubstanz unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes aufgewertet werden. Zur Wahrung des Stadtbildes sind bei Neubauvorhaben die vorhandenen Gegebenheiten zu berücksichtigen und städtebaulich einzufügen.

b) Die Wahl des **Sanierungsverfahrens** bestimmt sich aus den Inhalten der in Dannenberg (Elbe) erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten, der konkreten städtebaulichen Situation sowie der erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist in einer Sanierungssatzung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Falle kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

Eine Anwendung der **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** ist geboten, wenn Bodenwertsteigerungen die Sanierung zu erschweren drohen. Die Vorschriften ermöglichen eine Finanzierung der Sanierung durch die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen und verhindern bodenpreisbedingte Erschwerungen der Sanierung. So kann die Stadt z.B. Ausgleichsbeträge von den Eigentümern zur Finanzierung der Sanierung verlangen, wenn die Sanierung zu Wertsteigerungen der Grundstücke führt. Außerdem bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge, die ein Grundstück im Sanierungsgebiet betreffen, der Genehmigung durch die Stadt.

In dem förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet „Dannenberg-Innenstadt“ ist die Durchführung des **allgemeinen Sanierungsverfahrens unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** geboten. In den vorausgegangenen Diskussionen und Beschlussfassungen ist deutlich geworden, dass das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept „Dannenberg-Innenstadt““ insbesondere auf den Erhalt und die bedeutsame Anpassung der baukulturell wertvollen Bausubstanz fußt. Des Weiteren stehen Neuordnungs- und Umnutzungsbedarfe im Fokus, um das historische Stadtbild wiederherzustellen. Mit diesem Ansatz geht einher, dass Fehl- und Unternutzungen abgebaut werden sollen. Zur Wahrung des historischen Stadtbildes liegt bereits seit 1999 eine Erhaltungssatzung vor. Die angestrebten Aufwertungs- und Neuordnungsmaßnahmen sind größtenteils auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung des öffentlichen Raumes ausgerichtet. Demzufolge ist eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten. Auch Vorkaufsrechte werden in Erwägung gezogen.

Das umfassende Sanierungsverfahren beschreibt als wesentliche Merkmale:

- Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung
- Erwerb von Grundstücken für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert
- Verhinderung der Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen
- Sanierungsvermerke im Grundbuch für die in der Anlage zur Satzung aufgeführten Flurstücke
- steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

c) Die Sanierungsmaßnahme „Dannenberg-Innenstadt“ wird im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen durchgeführt.

Nach dem Programmaufnahmebescheid vom 26. Oktober 2022 können die Fördermittel für

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung der Gebiete in den innerstädtischen Strukturwandel, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind sowie die Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zur Sicherung, Wiederherstellung und Erhalt des historischen Stadtbildes,
- Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume)

eingesetzt werden.

Nicht investive Maßnahmen, wie z.B. ein Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften sind förderfähig, wenn sie der Investitionsvorbereitung und Begleitung dienen. Die Förderdauer ist nach dem Bescheid auf 15 Jahre begrenzt.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat in seiner Investitionsplanung erklärt, den **notwendigen Eigenmitteleinsatz** für die Sanierungsmaßnahme „Dannenberg-Innenstadt“ zu leisten.

Mit dem Beschluss über das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ ist der Eigenmittelantrag der Stadt Dannenberg (Elbe) bereits festgelegt und vom Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) beschlossen worden.

d) Die „Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dannenberg-Innenstadt““ ist der Vorlage in der Anlage beigelegt.

Gemäß § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann eine Gemeinde ein Gebiet, in dem städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen.

Die Gemeinde hat dabei entgegenstehende öffentliche und private Belange zu berücksichtigen.

Die Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 139 BauGB im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ und der Erarbeitung des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ beteiligt worden. Eine umfangreiche Wertung der Anregungen und Bedenken ist in dem Bericht über die „Vorbereitenden Untersuchungen“ und des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ enthalten und durch den Beschluss des Rates der Stadt Dannenberg (Elbe) über die „Vorbereitenden Untersuchungen“ und das „Städtebauliche Entwicklungskonzept“ vom 10. Dezember 2020 gebilligt worden.

Im Rahmen der Erarbeitung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ und des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ sind die Interessen der Grund- und Wohnungseigentümer:innen erfasst, bewertet und abgewogen worden.

Die Verwaltung bittet die Gremien der Stadt um eine Beschlussfassung

a) der Sanierungsziele

b) der Festlegung des umfassenden Sanierungsverfahrens

c) des erforderlichen Eigenmitteleinsatzes.

d) der „Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dannenberg-Innenstadt““.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- keine

Anlagen:

- Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dannenberg-Innenstadt“; Anhang zur Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dannenberg-Innenstadt“