

öffentlich

Bearbeiter: Frau Heike Reckling  
 Einreicher: Sachgebiet Bauverwaltung  
 Beteiligte SG:

Datum	Drucksachen Nr. (ggf. Nachtragsvermerk)
<b>04.09.2014</b>	<b>117/2014</b>

Beratungsfolge	Termin	Beratungsergebnis			
		TOP	Für	Geg	Enth
Technischer Ausschuss nicht öffentlich	30.09.2014				einstimmig
Stadtrat öffentlich	15.10.2014				

**Betreff:**

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Ermittlung der Sanierungs- und Entwicklungsbedürftigkeit für das Gebiet "Entwicklungsbereich Stadtmitte" als Grundlage für die Erstellung eines gebietsbezogenen Entwicklungskonzeptes

**Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat beschließt den Beginn und die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Ermittlung der Sanierungs- und Entwicklungsbedürftigkeit für das im Lageplan gekennzeichnete Gebiet „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ (Anlage 1).

Das Untersuchungsgebiet weist eine Gesamtfläche von rund 7,4 ha auf und umfasst folgende Flurstücke bzw. Teilflächen von Flurstücken der Gemarkung:

Oetzsch

55, 55e, 55f, 55g, 59g, 60a, 60e, 60/1, 63/7, 63/11, 63/12, 63/13, 64/4, 64/6, 64/7, 64/8, 68/3, 68/4, 72/7, 127b, 127/4, 127/6, 127/7, 127/8, 146/3, 146/4, 146/11, 146/12, 146/14, 146/15, 146/16, 150

Gautzsch

204/3, 204/4, 224a, 224b, 225, 226, 226d, 230s, 230/13, 274/5, 274/6, 289, 290, 294, 294a, 295, 295a, 296, 296a, 297, 298/1, 299, 300/1, 300/2, 308, 308a, 309/1, 325/1

Die Stadtverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen und anderer Nutzungsberechtigter, ebenso wie die der öffentlichen Aufgabenträger, im Untersuchungsgebiet zu ermitteln und Vorschläge zur Entwicklung sowie zur städtebaulichen Neuordnung entgegenzunehmen.

Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Der Beschluss erfolgt auf der gesetzlichen Grundlage von §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für den Freistaat Sachsen (SächsGemO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. März 2014, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Wiederaufbaubegleitgesetzes vom 2. April 2014, i. V. m. § 3 der Hauptsatzung der Großen Kreisstadt Markkleeberg vom 16. Juli 2014 sowie auf der Grundlage des § 141 Abs. 3 BauGB.

### **Sachdarstellung:**

Am 20.03.2013 hat der Stadtrat der Großen Kreisstadt Markkleeberg die Abgrenzung des Stadtumbaugebiets „Zentrum West“ beschlossen (Beschluss Nr. 412-41/2013), welches innerhalb des hier zur Beschlussfassung vorgeschlagenen Untersuchungsgebiets „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ liegt. Dem vorausgegangen waren vorbereitende Untersuchungen, auf deren Grundlage das mit Stand Februar 2013 als Stufe 1 – Grobkonzept vorliegende, ebenfalls am 20.03.2013 beschlossene Entwicklungskonzept erarbeitet worden ist.

Für das Stadtumbaugebiet „Zentrum West“ wurde am 26.02.2013 bei der Sächsischen Aufbaubank die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost - Aufwertung“ beantragt. Das vorgenannte Entwicklungskonzept wurde dem Antrag beigelegt, der Stadtratsbeschluss vom 20.03.2013 wurde der Förderstelle am 26.03.2013 nachgereicht.

Obwohl seitens des bei der Sächsischen Aufbaubank für die Prüfung und Bewertung des Aufnahmeantrags zuständigen Bearbeiters das Gebiets „Zentrum West“ mit dem zugehörigen Entwicklungsgrobkonzept für eine Aufnahme in das Städtebauförderprogramm empfohlen worden ist, konnte diese letztlich nicht realisiert werden. Ein entsprechender Ablehnungsbescheid erging am 25.10.2013.

Als Begründung wird darin ausgeführt, dass mit den insgesamt für das Programm „Stadtumbau Ost - Aufwertung“ bei der Förderstelle eingegangenen Anträgen deutlich mehr Fördermittel beantragt worden sind, als durch den Bund und den Freistaat bereitgestellt werden konnten. Daher wurde im Nachhinein – abweichend von der Programmausschreibung, die Aufnahmeanträge in begrenztem Umfang zuließ – seitens des Sächsischen Staatsministeriums des Innern entschieden, dass grundsätzlich keine neuen Stadtumbaugebiete in das Programm aufgenommen werden. Stattdessen wurden die verfügbaren Mittel in Gebiete gelenkt, welche bereits vor 2013 in das Programm „Stadtumbau Ost – Aufwertung“ aufgenommen wurden, wodurch deren Ausfinanzierung sichergestellt werden sollte.

Im Zuge der in 2011 und 2012 für das Gebiet „Zentrum West“ – welches innerhalb des in der Anlage dargestellten Untersuchungsgebiets „Entwicklungsbereichs Stadtmitte“ liegt – durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen wurden gravierende städtebauliche Missstände und Mängel aufgedeckt, die im Entwicklungsgrobkonzept vom Februar 2013 dargestellt wurden und auf deren Grundlage die wesentlichen Entwicklungsziele erarbeitet worden sind.

Da diese Defizite bislang noch nicht beseitigt sind, erscheint es sinnvoll, an der 2013 beabsichtigten Förderung des Bereiches zwischen Ring und Bahnunterführung festzuhalten.

Weiterhin sind im Umfeld des ehemaligen Bahnhofs (Neubau Sportbad, Sanierung und

Umbau des Bahnhofs zu einem Geschäftshaus, möglicherweise Verlegung des Haltepunkts „Markkleeberg Mitte“) sowie des Einkaufszentrums Rathausgalerie (wachsender Gewerbeleerstand) zwischenzeitlich Entwicklungen eingetreten, die im Grobkonzept vom Februar 2013 noch nicht berücksichtigt wurden.

Vor diesem Hintergrund macht sich eine Überprüfung, Aktualisierung und Fortschreibung des Entwicklungsgrobkonzeptes erforderlich. Dabei sollen die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen von 2011/12, soweit es zwischenzeitlich keine Veränderungen gab, übernommen werden. Im Übrigen werden die Inhalte – allen voran die wesentlichen Entwicklungsziele und die Gebietsabgrenzung – aktualisiert und ergänzt.

Zur Erlangung der entsprechenden Informationen sind vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB erforderlich, aus denen sich zudem für die von der vorgesehenen Entwicklung des Gebiets „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ Betroffenen nach § 138 BauGB eine Auskunftspflicht gegenüber der Stadt ableitet.

Ohne einen Beschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen bestünde diese Auskunftspflicht nicht und wesentliche, für die Beurteilung der Bestandssituation relevante Angaben und Informationen blieben möglicherweise im Verborgenen.

Das sich aus den gesamtstädtischen Konzepten sowie den für das Untersuchungsgebiet relevanten Teilkonzepten ableitende überarbeitete Entwicklungskonzept wird zu einer förderrechtlich notwendigen Grundlage für einen erneuten Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung und auf Bereitstellung von Fördermitteln.

Um nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen für das aktualisierte Entwicklungskonzept und die zweckentsprechende Abgrenzung des Fördergebietes „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ Rechtsverbindlichkeit zu erlangen, ist eine weitere Beschlussfassung durch die zuständigen kommunalen Gremien nebst öffentlicher Bekanntmachung erforderlich.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Durchführungszeitraum für das zur Förderung vorgesehene Gebiet „Entwicklungsbereich Stadtmitte“ soll sich nach dem aktuellen Vorbereitungsstand mindestens bis in das Jahr 2019 erstrecken. Im Haushalt sind hierfür bislang Gesamtauszahlungen in Höhe von 2,50 Mio. Euro eingestellt, denen noch zu bewilligende Einnahmen aus Städtebaufördermitteln in Höhe von 1,03 Mio. Euro gegenüberstehen (Produkt 51100307).

Karsten Schütze  
Oberbürgermeister

### **Anlagen:**

Lageplan Untersuchungsgebiet „Entwicklungsbereich Stadtmitte“