

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: 2021/MC/031
Federführend: Bau- und Ordnungsamt		Status: öffentlich Datum: 26.03.2021 Verfasser: Frau S. Dahm FBL: Herr J. Banek
Verlängerung des Durchführungszeitraumes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen " Altstadt" der Stadt Malchin		
Behandlung	Termin	Beratungsfolge
Öffentlich	12.04.2021	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Stadt Malchin
Öffentlich	14.04.2021	Finanzausschuss Stadt Malchin
Nichtöffentlich	27.04.2021	Hauptausschuss Stadt Malchin
Öffentlich	19.05.2021	Stadtvertretung der Stadt Malchin

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung Malchin beschließt, die städtebauliche Gesamtmaßnahme "Altstadt" unter Berücksichtigung des Maßnahmenprogrammes 2021 ff. und der Abrechnung des Sanierungsgebietes noch bis zum Jahr 2024 fortzuführen.

Bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme "Altstadt" sollen für die im Maßnahmenprogramm vom 18.03.2021 benannten Einzelmaßnahmen noch ca. 4.5 Mio. Euro eingesetzt werden.

Sach- und Rechtslage:

§ 142 BauGB

Begründung:

Die Notwendigkeit einer Erklärung zur Dauer der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ergibt sich aus § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB. Nach dieser Vorschrift, die mit der Novellierung des BauGB 2007 eingefügt wurde, hat die Stadt mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich auch durch Beschluss die Frist festzulegen, die zur zweckmäßigen und zügigen Durchführung der Sanierung voraussichtlich erforderlich ist. Hiernach ist die Dauer der Sanierung zeitlich zu befristen, wobei die Frist 15 Jahre nicht überschreiten soll.

Für Altverfahren, die vor der BauGB- Novelle 2007 begonnen wurden, muss bei Überschreitung der 15- Jahres-Regelung die Verfahrensdauer nachträglich verlängert werden. Vorgenannte Verfahrensregelung ist auch für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Altstadt Malchin“ anzuwenden, da mit der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.1991/ 01.09.1993 keine Fristenregelung erfolgte.

Die o.g. Beschlussfassung aus 1991 über den Beginn vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erfolgte mit dem Ziel, den Kern der Malchiner Altstadt als Sanierungsgebiet förmlich auszuweisen. Bei der Untersuchung wurden schwerwiegende städtebauliche Mängel und Missstände festgestellt, deren Beseitigung im Gebiet allein durch Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Grundstücksnutzer nicht zu bewältigen war. Vor diesem Hintergrund bot sich mit der Städtebauförderung des Bundes und des Landes M-V ein Instrument, die historisch wertvolle Altstadt mit ihren zahlreichen Denkmälern und städtebaulich bedeutsamer Gebäudesubstanz, langfristig zu sichern.

Mit Hilfe der Städtebauförderung ist es gelungen, die Substanzschwäche insbesondere der Wohnbauten überwiegend zu beseitigen, die als Folge einer verfehlten Baupolitik von unterlassener Instandhaltung und Modernisierung baulichen Verfall und hohe Abwanderung aus der Altstadt nach sich gezogen hatten. Ferner war es möglich, die Entwicklung und Neuordnung des Altstadtbereiches, einschließlich der geeigneten Nutzung vieler im Sanierungsgebiet liegender Grundstücke voranzutreiben. Nach 30 Jahren Stadtsanierung sind im Sanierungsgebiet „Altstadt“ ein großer Teil des Baubestandes saniert. Dennoch sind trotz hoher Sanierungsquote noch nicht alle wesentlichen Sanierungsziele erreicht.

Insbesondere die Sicherung des historischen Rathauskellers, welcher zu den herausragenden Rathauskellern des Landes zählt, stellt eines der Schlüsselprojekte oberster Priorität in der weiteren Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar. An seiner Erhaltung besteht ein hohes öffentliches Interesse im Sinne von § 2 Abs. 1 DSchG M-V.

In einem ersten Bauabschnitt soll der Gewölbekeller trockengelegt werden. Es ist eine Entsalzung des Mauerwerks beabsichtigt entsprechend der Abstimmung mit den Denkmalbehörden. Der unbestrittene Denkmalwert des Ratskellers gebietet eine zügige und behutsame Maßnahmenumsetzung.

Danach sollen in einem zweiten Bauabschnitt die Dämmung der Mansardenflächen sowie der Austausch der Fenster erfolgen. Mit der Fenstersanierung wird ein Klimaschutzbeitrag zur Steigerung der Energieeffizienz und zur Emissionsminderung geleistet.

Ein weiterer verbleibender Schwerpunkt liegt in der Sanierung der für das Altstadtquartier wichtigen Erschließungsstraßen „Teichstraße/ Mühlenstraße“ sowie der Neugestaltung des Marktplatzes vor dem Rathaus. Im Zusammenhang mit dem demografischen Wandel nimmt der Wunsch der Malchiner Bevölkerung nach gut begehbaren Flächen im Stadtgebiet, insbesondere im Stadtzentrum, zu. Mit der Neugestaltung werden Teilbereiche der Marktplatzfläche behindertengerecht umgestaltet, so dass diese insbesondere gut nutzbar sind für Rollstühle, aber auch Benutzer mit Rollatoren und Kinderwagen. Im Rahmen der Umgestaltung des Marktes erfolgt zusätzlich die Sanierung der Haupteingangstreppe des Rathauses.

Weiterhin werden die verbleibenden zur Verfügung stehenden Mittel in den nächsten zwei Jahren in für die Interimsunterbringung der Schüler der Regionalen Schule „Siegfried Marcus“ aufgewendet, während diese unter Berücksichtigung der modernen Anforderungen an Inklusion und Barrierefreiheit saniert wird.

Nach wie vor werden Mittel der Städtebauförderung auch von privaten Bauherren angefragt und für kleinteilige Maßnahmen in Anspruch genommen. In den verbleibenden drei Jahren der Stadtsanierung „Altstadt“ ist insbesondere die Neubebauung „Am Teichberg“ hervorzuheben. Hier wird nach Jahren der Zugang zur Altstadt von Seiten des Fangelturms durch eine Bebauung abgeschlossen und städtebaulich aufgewertet.

Finanzielle Auswirkungen:

Maßnahmenprogramm der Stadt Malchin für das Städtebauliche Sondervermögen

Anlagen:

Lageplan