

Der Senat von Berlin
StadtUm IV C 31
Tel. 90139 - 4936

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

Über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -

gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin

über Dreizehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen,
dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Dreizehnte Verordnung

über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Vom 5. Juli 2016

Auf Grund des § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) geändert worden ist, verordnet der Senat:

§ 1

- (1) Das Gebiet Friedrichshain-Kreuzberg - Rathausblock - wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

- (2) Ein Auszug der Karte 1:1.000 mit den rechtsverbindlichen flurstücksgenauen Abgrenzungen des Sanierungsgebiets ist in der Anlage 1 dargestellt. Die Anlage 1 ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv niedergelegt. Gleiches wird zur Information auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt über das Geoportal bereitgestellt.
- (3) Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in der Übersichtskarte der Anlage 2 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.

§ 2

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs finden Anwendung.
- (2) Für die Sanierungsmaßnahme ist eine Frist von zehn Jahren festgelegt.

§ 3

Für die Sanierungsmaßnahme finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 4

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
 1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
 2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

- (2) Die Beschränkung des Absatz 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

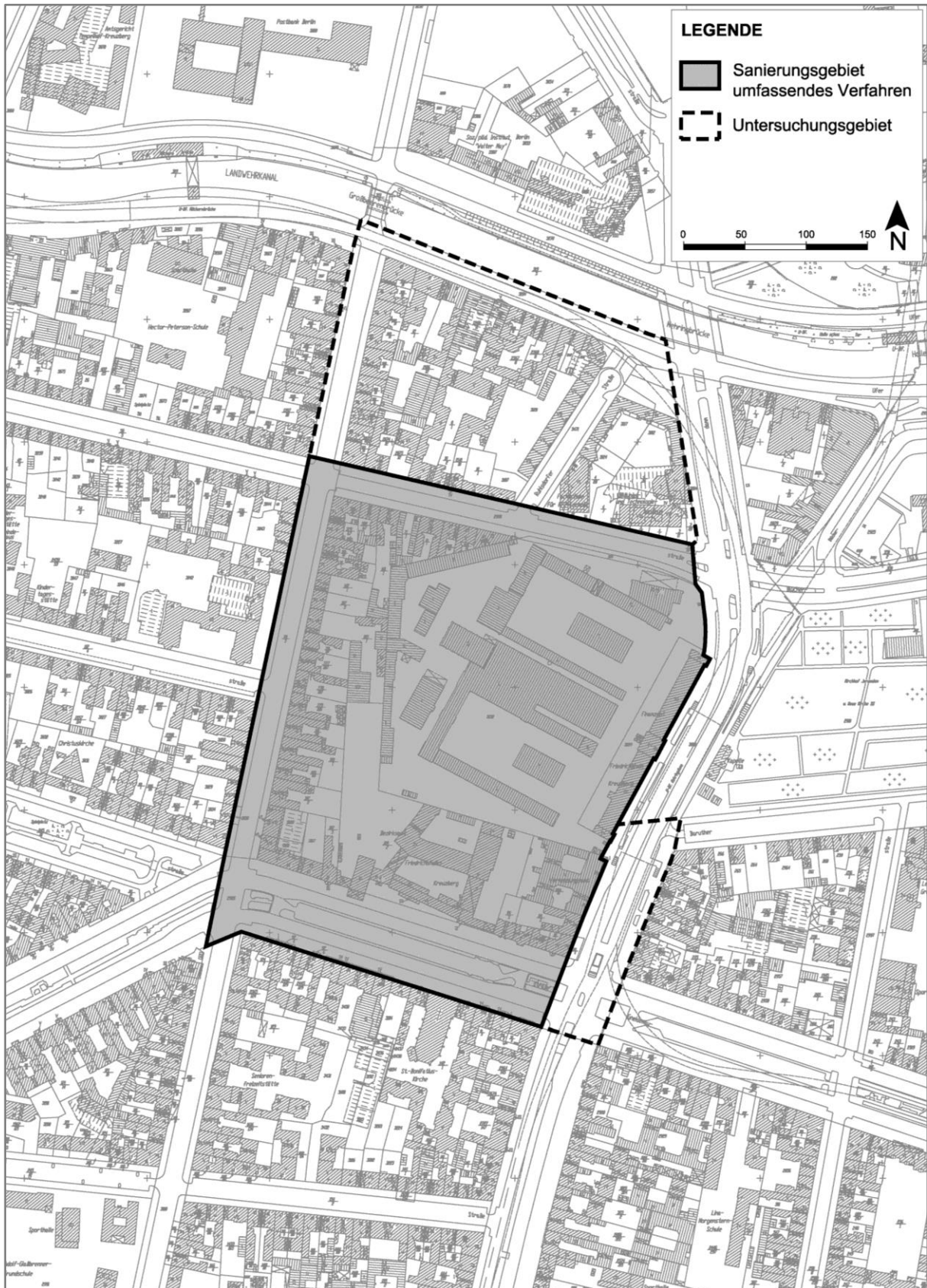
§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Anlage 1
zu § 1 Absatz 2 Dreizehnte Verordnung
über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Sanierungsgebiet Friedrichshain-Kreuzberg - Rathausblock



Anlage 2
zu § 1 Absatz 3
Dreizehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Sanierungsgebiet Friedrichshain-Kreuzberg - Rathausblock



A. Begründung

a) Allgemeines

Der Senat von Berlin hat am 25. August 2015 (Senatsbeschluss Nr. S-487/2015) den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet Friedrichshain-Kreuzberg - Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße beschlossen (Amtsblatt für Berlin Nr. 36, 4. September 2015). Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Juni 2016 abgeschlossen. Die Ergebnisse bestätigen vermutete städtebauliche Missstände für den Rathausblock.

Die Verordnung sichert die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Stadterneuerung im Rathausblock. In den zwei nördlich davon gelegenen Blöcken sind über die vorbereitenden Untersuchungen kleinteilige bestandsorientierte Verbesserungen vorgeschlagen, ohne größere strukturverbessernde Maßnahmen, so dass diese außerhalb des Sanierungsrechts umgesetzt werden können. Eine Festlegung als Sanierungsgebiet ist nach § 142 BauGB im Unterschied zum Rathausblock nicht erforderlich. Die Einbeziehung des Straßenraums Mehringdamm in das Sanierungsgebiet ist nicht erforderlich.

b) Einzelbegründung

1. zu § 1 Abs. 1

Notwendigkeit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

1.1. Entwicklung und Struktur des Gebiets

Lage und städtebauliche Kennwerte

Das 13,6 Hektar große Gebiet befindet sich in zentraler stadträumlicher Lage in der Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt im Ortsteil Kreuzberg. Es umfasst den kompletten Rathausblock und wird durch folgende Straßen begrenzt: Obentrautstraße im Norden, Mehringdamm im Osten, Yorckstraße im Süden, Großbeerenstraße im Westen. Über die U-Bahn-Linien U7 und U6 sowie die Hauptverkehrsstraßen Mehringdamm und Yorckstraße hat das Gebiet eine sehr gute Anbindung an das Berliner Verkehrsnetz.

Städtebauliche Kennwerte

Fläche in Hektar	Anzahl Blöcke	Anzahl Grundstücke*	Anzahl Wohnungen Februar 2016	Anzahl Personen 31.12.2014
13,6	1	35	411	813

* ohne öffentliches Straßenland

Städtebauliche Struktur und Gestalt

Das Gebiet ist durch verschiedene Nutzungen geprägt. Eng beieinander liegen ein 4,7 Hektar großes Gewerbegebiet, Wohn- und Mischnutzungsbereiche sowie Gemeinbedarfskomplexe (Rathaus, Finanzamt). In seiner Gesamtheit handelt es sich um ein gemischt genutztes Gebiet.

Die städtebauliche Struktur und Gestalt wird stark geprägt durch das Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte Areal der Garde-Dräger-Kaserne (Drägerareal), das als Denkmalbereich geschützt ist und seit den 1920er Jahren als Gewerbebestandort genutzt wird. Die weitere Blockrandbebauung stammt überwiegend aus der Kaiserzeit. Markante Gebäude im Gebiet sind das Finanzamt (ehemaliges Kasernengebäude) am Mehringdamm und das Hochhaus an der Yorckstraße (Rathaus) als Zeugnis der Nachkriegsmoderne.

Die autogerechte Verlagerung des Mehringdamms Ende der 1960er Jahre führte mit der Kreuzung Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße am nordöstlichen Gebietsrand zu strukturellen und gestalterischen Verknüpfungsproblemen mit der Achse Hallesches Tor-Friedrichstraße.

Eigentumsverhältnisse

Zwei Grundstücke sind Eigentum des Landes Berlin, 13 Grundstücke stehen im Eigentum von natürlichen Personen und jeweils neun Grundstücke im Eigentum von juristischen Personen und Eigentümergemeinschaften. Das Grundstück des Gewerbegebietes ist Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).

Bevölkerung und Sozialstruktur

Am 31. Dezember 2014 lebten im Gebiet 813 Personen. Gegenüber dem Jahr 2010 hat sich der Bevölkerungsstand um 9,3 % erhöht. Das Gebiet ist Teil des Planungsraums Rathaus Yorckstraße. Der Bevölkerungsanteil des Gebiets am Planungsraum liegt bei 14,2 %. Die Altersstruktur des Gebiets entspricht mit nur geringen Abweichungen der des Planungsraums und des Bezirks. Im Vergleich zum Berliner Durchschnitt fallen der deutlich erhöhte Anteil der 27- bis 45-Jährigen mit 38,7 % (Berlin 27,5 %) und der deutlich geringere Anteil der über 65-Jährigen mit 8,5 % auf (Berlin 19,2 %).

Der Anteil der Personen mit Migrationshintergrund lag im Planungsraum Ende 2014 bei 38,7 % und entspricht dem bezirklichen Durchschnitt. Die größte Personengruppe mit Migrationshintergrund im Planungsraum stammt aus EU Ländern. Ihr Anteil an allen Personen mit Migrationshintergrund liegt bei 36,6 %. Es folgt die Gruppe aus islamischen Ländern (OIC) mit einem Anteil von 30,7 %.

Die Haushaltsstruktur des Gebiets ist durch einen sehr hohen Anteil kleiner Haushalte geprägt. Im Jahr 2011 lag der Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte bei 80,3 %. Der Anteil der Haushalte mit Kindern betrug 29,4 %.

Hinsichtlich der sozialen Lage der Bevölkerung verweisen die Indikatoren des Monitorings Soziale Stadtentwicklung für den Planungsraum eher auf den Berliner Durchschnitt, als auf die schlechteren Durchschnittswerte des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Zugleich spiegeln sich auch im Planungsraum gesamtstädtische Trends wider. Trotz steigender Beschäftigung und Einkommen bleiben die Anteile von Transferbeziehern (SGB II und XII) an der Bevölkerung nahezu stabil. Im Zeitraum 2012 bis 2014 lagen sie im Planungsraum unverändert bei 13,4 %.

1.2 Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Das Baugesetzbuch unterscheidet im § 136 Absatz 2 Satz 2 Funktions- und Substanzschwächen als städtebauliche Missstände. Im Gebiet sind beide Schwächen anzutreffen. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende Missstände identifiziert.

1.2.1 Funktionsschwächen - § 136 Absatz 2 Nr. 2 BauGB

Das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt.

Funktion des Gebiets

Das gemischt genutzte Gebiet ist Teil des Stadtteilzentrums Mehringdamm und als Gewerbestandort von Bedeutung für den Wirtschaftsstandort Kreuzberg. Ziel ist es, die Versorgungsfunktion des Gebietes in den Bereichen Wohnen sowie Gemeinbedarf für den Verflechtungsraum erheblich zu erweitern. Aus der Gegenüberstellung der angestrebten mit der derzeitigen Gebietsfunktion (Soll-Ist-Vergleich) leitet sich eine Funktionsschwäche ab.

Die Erweiterung der Wohnfunktion des Gebiets ist Ziel des Landes Berlin und soll über eine Teil-Konversion des Gewerbegebiets erreicht werden. Das Ziel ist bereits in verschiedenen Konzepten, Erklärungen und Beschlüssen dargestellt: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (8. Juli 2014), Gemeinsame Erklärung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin (28. August 2014), Aufstellungsbeschluss des Bezirksamts für den Bebauungsplan 2-48 "Dragonerareal" (26. Mai 2015, Amtsblatt für Berlin Nr. 24, 12. Juni 2015).

Die Erweiterung der Wohnfunktion des Gebiets ist verbunden mit dem Ziel, die soziale Mischung und Wohnraumversorgung im Planungsraum langfristig zu sichern. Mit dem Ziel wird direkter Bezug auf die Leitlinie 2 des Stadtentwicklungsplans Wohnen 2025 genommen: Berlin sichert die soziale und funktionale Mischung.

Die Erforderlichkeit der sozialorientierten Wohnraumentwicklung für das Gebiet leitet sich ab aus der gesamtstädtischen Ausgangslage:

- angespannter Mietwohnungsmarkt mit stark steigenden Angebotsmieten,
- prognostiziertes anhaltendes Bevölkerungswachstum,
- laufender Abschmelzprozess im Sozialwohnungsbestand

und der konkreten Ausgangslage im Planungsraum, die durch folgende Entwicklungen bestimmt ist:

- Wachsendes Unterangebot an Sozialwohnungen: Der Anteil an Sozialwohnungen am Wohnungsbestand im Planungsraum liegt bei 8,2 % (Februar 2011). Der Anteil ist nur halb so hoch wie der Durchschnittswert des weiteren Stadtraums (Bezirksregionen Tempelhofer Vorstadt und Südliche Friedrichstadt) mit 16,8 %. Bis zum Jahr 2025 wird sich der Sozialwohnungsbestand im weiteren Stadtraum zudem um 2.844 Wohnungen (-32,5 %) verringern.
- Laufender Verdrängungsprozess einkommensschwacher Haushalte: In einer Untersuchung im Jahr 2011 für das soziale Erhaltungsgebiet Hornstraße, dessen Anteil an der Bevölkerung des Planungsraums 61,8 % beträgt, wurde festgestellt, dass in das Gebiet einkommensstärkere Haushalte ziehen, sich eine Halbierung der armutsgefährdeten Haushalte gegenüber dem Jahr 2007 vollzog und die Möglichkeiten der Anmietung von Wohnraum durch Haushalte mit niedrigen Einkommen aufgrund der Mietentwicklung eingeschränkt sind. Für 16 % der Haushalte besteht ein hohes Verdrängungspotenzial aufgrund unsicherer Erwerbslagen und niedriger Einkommen.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen kommt dem Gebiet mit seinen Entwicklungspotenzialen eine erhebliche Bedeutung zu, die soziale Mischung und Wohnraumversorgung langfristig im Planungsraum zu sichern.

Verkehr

Das Gebiet ist über das Berliner Hauptstraßennetz erschlossen. Der Mehringdamm und die Yorckstraße sind im Stadtentwicklungsplan Verkehr (29. März 2011) als übergeordnete Straßenverbindungen (Stufe II) und die Großbeerenstraße als Ergänzungsstraße bestimmt. Die Straßen der Stufe II sind entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion ausgebaut und Träger großer Verkehrsmengen (31.500 Kfz/24h Yorckstraße, 43.500 Kfz/24h Mehringdamm DTV 2014), verbunden mit grenzwertüberschreitenden Immissionen. Im Zielnetz 2025 des Stadtentwicklungsplans ist die Großbeerenstraße heruntergestuft. Die Straße soll zukünftig ausschließlich der gebietlichen Erschließung dienen. Um diese Funktion zu erfüllen, ist eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch verkehrlenkende und bauliche Maßnahmen notwendig.

Anlagen für den Fahrradverkehr - baulich vom Kfz-Verkehr getrennte Wege oder Schutzstreifen auf der Fahrbahn - sind an allen Straßen vorhanden und teilweise sanierungsbedürftig. Die Großbeerenstraße ist Bestandteil des Fahrradrouthenauptnetzes, Radroute (PR) 1. Durch bereits erfolgte Verkehrsberuhigungen (Tempo 30) und geplante, sind eigenständige Anlagen nicht notwendig, so dass erforderliche Neuaufteilungen von Verkehrsflächen möglich sind, um die Bedingungen für Fußgänger, Gewerbebetriebe (z.B. Außengastronomie) und den ruhenden Verkehr zu verbessern.

Entsprechend der Nutzungsstruktur mit Wohnen und Arbeiten ist die Situation für den ruhenden Verkehr im Gebiet angespannt. Der ruhende Verkehr für Wohnbereiche ist vorrangig auf Parkmöglichkeiten am Straßenrand begrenzt. Auf einzelnen Grundstücken mit Wohngebäuden befinden sich Stellplätze in den Höfen und beeinträchtigen dort Aufenthaltsmöglichkeiten für Anwohner. Den Gemeinbedarfskomplexen Rathaus und Finanzamt sind jeweils Stellplatzanlagen zugeordnet. Das Gewerbegebiet bietet ausreichende Stellplätze für betriebliche Bedarfe. Der Mittelstreifen zwischen Großbeerenstraße und Mehringdamm dient als Parkplatzanlage, abweichend von der Gestaltung der weiteren Abschnitte des landschaftlich gestalteten Generalszugs und beeinträchtigt das Straßenbild.

Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit

Das durch verschiedene Nutzungen geprägte Gebiet ist Teil des Stadtteilzentrums Mehringdamm. Der Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (12. April 2011) charakterisiert den Handlungsbedarf bezogen auf die städtebauliche Situation und den Einzelhandelsbesatz als "mittel". Das Zentren- und Einzelhandelskonzept des Bezirks (23. Mai 2012) stellt für den Teilbereich nördlicher Mehringdamm Ergänzungsbedarfe für Einzelhandelsbetriebe für den kurz- und mittelfristigen Bedarf fest. Im Februar 2016 wurden im Gebiet 97 Betriebe gezählt, davon 15 im Gewerbegebiet. Außerhalb des Gewerbegebiets waren zwei Gewerbeeinheiten nicht vermietet. Rund die Hälfte der Fläche des Gewerbegebiets war betrieblich nicht genutzt bzw. nicht vermietet.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation und Entwicklungsfähigkeit stellen sich Funktionsschwächen vor allem für das Gewerbegebiet dar. Hier bestehen deutliche Unterausnutzungen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung.

Infrastrukturelle Erschließung und Ausstattung

Der Versorgungsgrad des Planungsraums mit öffentlichen Grünanlagen liegt bei 0,1 m²/Einwohner. Bei einem Richtwert von 1 m²/Einwohner ist die Versorgung unzureichend. Anzahl und Größe an privaten bzw. halböffentlichen Freiräumen sind im Gebiet gering.

Kompensatorisch wirken fußläufig erreichbare Parkanlagen: Gleisdreieckpark und Viktoria-park. Im Planungsraum gibt es vier öffentliche Spielplätze, im Gebiet selbst keinen. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist für die gesamte Bezirksregion Tempelhofer Vorstadt defizitär und liegt zwischen 0,25 bis unter 0,4 m²/Einwohner bei einem Richtwert von 1m²/Einwohner.

Im Gebiet befindet sich keine Kindertagesstätte, Schule oder sonstige soziale Einrichtung. Die Versorgung im Bereich der Kindertagesbetreuung sowie für die Kinder- und Jugendfrei-zeit ist im Planungsraum defizitär. Die Grundschulkapazitäten sind auf derzeitige Bedarfe ausgelegt, zugleich besteht erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf für den Schulstandort des Einzugsbereichs.

Durch den Ausbau der Wohnfunktion im Gebiet wird die bereits bestehende Unterversorgung in einzelnen Bereichen weiter zunehmen. Standortpotenziale für notwendige neue Einrich-tungen im Planungsraum liegen ausschließlich im Gebiet.

1.2.2 Substanzschwäche - § 136 Absatz 2 Nr. 1 BauGB

Das Gebiet entspricht in einzelnen Bereichen nicht den allgemeinen Anforderungen an ge-sunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch unter Berücksichtigung der Belange des Klima-schutzes und der Klimaanpassung.

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden

Eine Bewertung der baulichen Beschaffenheit von 66 Gebäuden des Gebiets erfolgte über den augenscheinlichen Zustand der Gebäudehülle. 40 % der Gebäude weisen einen hohen, 44 % einen mittleren und 16 % einen geringen Instandsetzungsbedarf auf. Die größten Miss-stände sind im Gewerbegebiet anzutreffen. Dies gilt überwiegend auch für die umfangreiche denkmalgeschützte Bausubstanz, die nur für drei Gebäude im Gewerbegebiet einen guten Zustand aufweist.

Die Gebäudehüllen weisen hohe energetische Einsparpotenziale auf. Nur drei Gebäude (4 %) haben eine nachträgliche Fassadendämmung. Bei 23 % der Gebäude sind alle Fenster und bei 41 % der Gebäude nur einzelne Fenster erneuert.

Der Wohnungsbestand ist komplett vermietet (Februar 2016: 1 % Leerstand). 68 % der Wohnungen im Gebiet befinden sich in Gebäuden, die vor dem Jahr 1919 errichtet wurden. Der Anteil der großen Wohnungen ab 5 Räume liegt bei 27 %. Nach den Kriterien der Wohn- und Gebäudezählung 2011 weisen 1 % der Wohnungen Minderausstattungen im Bad / WC-Bereich auf. Anpassungsbedarfe für den Wohnungsbestand bestehen vorrangig in der barrierefreien Erreichbarkeit und Ausstattung.

Zugänglichkeit von Grundstücken

In den mischgenutzten Bereichen mit Gewerbe in den Höfen ist die Erreichbarkeit für die betrieblichen Verkehre erschwert und mit Gefährdungen für Anwohner verbunden. Erhebliche Defizite bestehen für die Zugänglichkeit des Gewerbegrundstücks, insbesondere über die fehlende fußläufige Anbindung an die Yorckstraße. Mit der geplanten Stärkung der Wohnfunktion wird dieser Missstand verstärkt.

Auswirkungen der Mischung von Wohnen und Arbeiten

Das Gebiet ist durch das räumlich enge Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe geprägt. Die Nutzungsmischung erfordert eine besondere Steuerung zur Vermeidung von Konflikten.

Außerhalb des Gewerbegebiets sind Betriebsverlagerungen nicht notwendig, soweit die räumlichen und nutzungsseitigen Beschränkungen für die Betriebe wirtschaftlich sind. Mit der Neuordnung des Gewerbegebiets können sich zugleich für benachbarte Betriebe in Höfen verbesserte Erschließungsbedingungen ergeben, die konfliktmindernd wirken.

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen

Die im Gewerbegebiet bestehenden deutlichen Unterausnutzungen hinsichtlich des zulässigen Maßes der baulichen und durch die ausgeübte Nutzung sind vorrangig als Funktionschwäche gemäß § 136 Absatz 3 Nr. 2 b) BauGB anzusehen. Nach dem Baunutzungsplan sind die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans VI-92 (Dragonerareal) gelegenen Gebietsteile gemischtes Gebiet der Baustufe V/3 mit einer zulässigen GRZ 0,3 und GFZ 1,5. Diese Nutzungsmaße werden in den Gebietsteilen deutlich überschritten. Im stärker vom Wohnen geprägten Gebietsteil liegt die durchschnittliche GFZ bei 2,3 und im Misch- bis Kerngebiet geprägten Gebietsteil bei 3,0. Die hohe bauliche Ausnutzung ist verbunden mit geringen Freiflächenanteilen sowie Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsproblemen bei einzelnen Standorten. Die Hälfte der gebäudebezogenen Freiflächen ist als Aufenthalts- oder Grünfläche gestaltet. Die übrigen Freiflächen sind ausschließlich als Parkplatz oder gewerblich genutzt mit sehr hohem Versiegelungsgrad. Der Erneuerungsbedarf der gebäudebezogenen Freiflächen ist für 39 % hoch, 43 % mittel und 18 % gering.

Immissionen und Altlasten

Die Lärmbelastungen durch Kfz-Verkehr auf dem Mehringdamm, der Yorckstraße und der Großbeerenstraße liegen sowohl am Tag mit 65-80 dB(A) wie Nacht mit 55-65 dB (A) (Mittlungspegel) deutlich über den Grenzwerten der 16. BImSchV für Mischgebiete mit am Tag 64 dB (A) und in der Nacht 54 dB (A). Der Straßenverkehrslärm führt zu erheblichen Beeinträchtigungen gesunder Wohnverhältnisse in den Blockrandbebauungen. Mit der Lärmbelastung korrespondiert die Luftbelastung mit Feinstaub und Stickstoffoxiden, die als erhöht belastet (Yorckstraße, Großbeerenstraße) bis sehr hoch belastet (Mehringdamm) eingestuft ist.

Das komplette Gewerbegebiet sowie zwei weitere Grundstücke mit misch- und rein gewerblicher Nutzungen ist im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Für eine umfassende Beurteilung der Belastungssituation und des Dekontaminationsaufwands sind weitere Untersuchungen notwendig.

Energetische Beschaffenheit und Klima

Der Handlungsbedarf im energetischen Bereich ist sehr hoch. Angesichts des Baualters und des energetischen Sanierungsstands der Gebäude sowie der vorhandenen Wärmeversorgung bestehen beträchtliche energetische und CO₂-Einsparpotenziale. Trotz eines ausgebauten Fernwärmenetzes sind nur 12 % der Gebäude darüber versorgt. 29 % der Gebäude, alle auf rein gewerblich und zwei auf mischgenutzten Grundstücken, sind über Ölzentralheizungen versorgt. Der verbleibende Gebäudebestand (59 %) nutzt Gas-Zentral- oder Gas-Etagenheizungen. Auf drei Grundstücken sind Solaranlagen installiert.

Die thermische Belastung des Gebiets ist aufgrund Bebauungsstruktur, Versiegelungsgrad und fehlender Grünräume in weniger günstig bis ungünstig eingestuft (Planungshinweise Stadtklima 2015). Im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Wohnfunktion sind umfassende gebietsbezogene kompensatorische Maßnahmen erforderlich.

1.3 Ziele und Zwecke der Sanierung

1.3.1 Neuordnungskonzept

Ziel der Sanierung und Gebietsentwicklung ist die weitgehende Beseitigung der vorliegenden funktionalen und substantiellen städtebaulichen Missstände sowie die Stabilisierung und Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen des Gebiets. Die grundsätzlichen Ziele und Zwecke der Sanierung sind mit dem Leitbild und Leitlinien, Zielen nach Handlungsfeldern und dem städtebaulichen Rahmenplan bestimmt.

Leitbild Hier ist der richtige Ort für die zukunftsfähige Weiterentwicklung der urbanen Kreuzberger Mischung aus Wohnen, Kultur und Arbeit. Dies geschieht bei Wahrung der sozialen Mischung und Stärkung der städtebaulichen Identität.

Leitlinien

1. Entwicklung am Bestand orientieren: Schwerpunkt der Gebietsentwicklung ist die Sicherung und behutsame Verbesserung der erhaltenswerten städtebaulichen und baulichen Strukturen sowie der Erhalt und die Sicherung der sozialen und funktionalen Mischung im Gebiet. Die angestrebte Verdichtung und funktionale Ergänzung soll sich behutsam in den Bestand einfügen.
2. Ergänzungen für Verbesserungen nutzen: Die zentrale Lage in der Stadt, die hervorragende Erschließung und die stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen machen eine städtebauliche Entwicklung möglich und zugleich nötig. Dies soll im Gebiet und für die angrenzenden Quartiere einen Beitrag zu verbesserten Lebensumständen durch zusätzlichen Wohnungsbau, ergänzende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Freiflächen leisten.
3. Der Geschichte Platz geben: Das Gebiet ist nicht nur städtebaulich sondern vor allem auch stadthistorisch von Bedeutung.
4. Breite Partizipation ermöglichen: Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibende, Initiativen und sonstige lokale Akteure sind am Gebietsentwicklungsprozess zu beteiligen.
5. Raum für Innovationen geben: Die Gebietsentwicklung soll Spielräume für Innovationen beim Planen, Bauen und bei Organisations- und Kooperationsformen eröffnen.

Ziele

Nutzungsmischung und Verdichtung

1. Maßvolle Verdichtung gekoppelt mit Freiraumaufwertung im Bestand: Der gründerzeitliche Baubestand im Rathausblock weist vielfältige Nutzungen auf, die erhalten bleiben sollen. Kleinteilige Potenziale zur Nachverdichtung sollen genutzt werden. Konflikte sollen dabei vermieden und Ausgleich geschaffen werden, z.B. durch qualitätsvolle Gestaltung von Freiflächen, Dachterrassen o.ä. bauliche Maßnahmen.
2. Das Dragonerareal vielfältig entwickeln: Das Dragonerareal ist das zentrale Entwicklungspotenzial. Ziel ist eine Entwicklung entsprechend der Lage in der Stadt als zentrumsnaher Standort für Wohnen, Gewerbe, gesellschaftliche Aktivitäten (z.B. Bildung) und Kultur sowie Angebote von sozialer Infrastruktur und zur Freiraumnutzung. Als städtebauliche Dichte ist eine GFZ von 1,6 bis 1,8 (Netto-Bauland) angemessen. Der Rathausblock soll für zusätzliche Wegeverbindungen geöffnet werden.

3. Nutzungen auf dem Dragonerareal konfliktvermeidend ordnen: Eine Nutzungszonierung soll eigenständige Teilbereiche auf dem Dragonerareal ermöglichen und die unterschiedlichen Belastungen des Gebiets, insbesondere durch den Kfz-Verkehr auf den bestehenden Straßen sowie gewerbliche Nutzungen berücksichtigen. Sensible Bereiche sollen abgeschirmt gegen Verkehr und Gewerbe entwickelt werden. Daraus ergibt sich ein Schwerpunkt für Wohnen und wohnverträgliches Gewerbe im mittleren und südlichen Bereich des Dragonerareals. Der nördliche Bereich soll gewerblich genutzt werden.
4. Liegenschaften Berlins für soziale Infrastrukturangebote nutzen: Die Einbeziehung des Rathausgrundstücks und weiterer Flächen des Landes Berlin ermöglicht die Unterbringung von Infrastruktureinrichtungen und die Verflechtung mit angrenzenden Quartieren.
5. Neue Angebote im Gebiet mit der Entwicklung der AGB abstimmen: Die Schaffung soziokultureller Angebote soll die Entwicklung rund um den AGB-Standort berücksichtigen und Ergänzungen bzw. Synergien erlauben.

Städtebau und Stadtbild

1. Prägende Elemente der gewachsenen Stadtstruktur stärken: Ziel ist die Bewahrung des prägenden historischen Stadtgrundrisses mit den Elementen Kasernenanlage und gründerzeitliche Bau- und Straßenraumstruktur.
2. Baukulturelles Erbe wahren und nutzen: Baudenkmale und Denkmalbereiche im Gebiet sind unter Bewahrung ihrer schützenswerten Elemente zukunftsfähig zu erneuern. Das historische Stadtbild ist bei Sanierungsmaßnahmen bewahrenswert. Dies schließt den gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau, der nicht unter Denkmalschutz steht, ein.
3. Historische Grundstruktur des Dragonerareals sichern und transformieren: Die historische denkmalgeschützte Grundstruktur des Dragonerareals gibt dort den Rahmen für die städtebauliche Entwicklung vor. Sie erlaubt eine angemessene Ergänzung bzw. Verdichtung. Die geschützte Substanz auf dem Dragonerareal ist denkmalgerecht instand zu setzen.
4. Neubebauung mit hohem Gestaltanspruch und Höhen orientiert am Umfeld: Neubebauung respektiert die Denkmale und setzt sich zugleich mit moderner, qualitativ hochwertiger Architektur ab. Die Höhenbegrenzung orientiert sich am gründerzeitlichen Bestand des Umfelds.
5. Bedeutung des Geschichtsorts vermitteln: An geeigneter Stelle ist an die historische Bedeutung des Gebiets (Lage vor dem Halleschen Tor mit Wegen und Landwirtschaft, Kaserne, Revolution 1918/19, Zwangsarbeiterereinsatz im 2. Weltkrieg) zu erinnern.
6. Prüfung der Umgestaltung der Kreuzung Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße: Der durch den Straßenbau aufgerissene Kreuzungsbereich ist in Abstimmung mit der Entwicklung im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt so zu gestalten, dass in angemessener Form an die historischen Raumkanten erinnert wird.

Wohnen

1. Wohnungsneubau mit vielfältigen Angeboten verbinden: Das Dragonerareal bietet ein bedeutsames Potenzial für Wohnungsbau. Nach einer Grobschätzung könnten 400 bis 500 Wohnungen entstehen. Generell soll der Wohnungsbau zügig entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots hinsichtlich der Wohnformen und der Bedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung.

2. Bezahlbares Wohnen auf dem Dragonerareal ermöglichen: Vorrangig soll Mietwohnungsbau für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und benachteiligte Personengruppen verwirklicht werden. Der Anteil der mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung realisierbaren Wohnungen soll mindestens 50 % umfassen.
3. Wohnen im Bestand sozialverträglich entwickeln: Ziel ist, die bestehende gemischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Der vorhandene preiswerte Wohnraum ist daher möglichst zu sichern. Um Aufschluss über Verdrängungsgefahren zu erhalten, sind vertiefende Untersuchungen notwendig. Nicht modernisierter Wohnungsbestand ist unter Berücksichtigung zeitgemäßer Standards zu erneuern. Luxus-Modernisierungen, Abrisse, Zusammenlegungen von Wohnungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sollen vermieden werden. Die Zweckentfremdung von bestehendem Wohnraum ist konsequent zu verhindern.

Soziale und kulturelle Infrastruktur, Freiraum

1. Schaffung von Angeboten der Kindertagesbetreuung sowie Kinder- und Jugendfreizeit: Das in der Bezirksregion stark defizitäre Angebot an Kindertagesbetreuung und Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ist durch neue Einrichtungen abzubauen. Dabei sind die zusätzlichen Bedarfe, die sich u.a. durch die Entwicklung des Wohnstandorts Dragonerareal ergeben, zu berücksichtigen. Die genauen Standorte sind im weiteren Planungsprozess abzustimmen und zu sichern.
2. Infrastruktureinrichtungen im Einzugsbereich aufwerten: Standorte außerhalb des Gebiets, die für dessen Versorgung Funktionen übernehmen, sind in die Gesamtmaßnahme aufzunehmen.
3. Grünfläche und Spielplatz auf dem Dragonerareal anlegen, bewahrenswerte Freiräume in die Umgestaltung integrieren: Das Dragonerareal bietet die Möglichkeit für die Unterbringung einer öffentlich nutzbaren Spielplatzfläche und Grünanlage. Bei der Verortung gilt es, die Nutzungsgliederung des Blocks wie auch die Möglichkeiten der Vernetzung ins Umfeld zu berücksichtigen. Bestehende Freiraumqualitäten an einzelnen Orten und besondere Vegetationsstrukturen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben und als Zeugnisse der Entwicklung integriert werden.
4. Aufwertung des Generalzuges Yorckstraße: Es ist zu prüfen, wie der Mittelstreifen der Yorckstraße unter gartendenkmalpflegerischen Gesichtspunkten als Teil des landschaftlich gestalteten Generalzuges und wichtiges Vernetzungselement im öffentlichen Raum wiederhergestellt werden kann.

Wirtschaft, Gewerbestruktur

1. Kreuzberger Mischung von Wohnen, Arbeiten und Kultur erhalten: Gewerbliche sowie kulturelle Angebote in der Nachbarschaft zum Wohnen (Kreuzberger Mischung) sind möglichst zu erhalten.
2. Konflikte zwischen Betrieben und Wohnen zu beiderseitigem Nutzen lösen: Auch das "lautere" Handwerk und Kulturbetriebe tragen zur urbanen Mischung und Vielfalt des gewerblichen wie auch des Arbeitsplatzangebots bei und sind grundsätzlich erhaltenswert. Kleinteilige Konflikte zwischen Wohnen und erhaltenswertem Gewerbe sind durch bauliche, technische und organisatorische Lösungen abzubauen sowie - bei Neuansiedlungen - durch eine geeignete planerische Trennung zu vermeiden.

3. Gewerbehof auf dem Dragonerareal für innovative Konzepte öffnen: Ein neues Gewerbehofkonzept unter Einbeziehung der erhaltenswerten Bauten soll Raum für bestehende bzw. neue Betriebe bieten. Mit dem Konzept soll ein Beitrag zur zukunftsfähigen Weiterentwicklung der Kreuzberger Mischung geleistet werden.

Verkehr, stadträumliche Vernetzung

1. Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit in den Straßenräumen stärken: Belastungen durch den fließenden Verkehr sind durch geeignete organisatorische Maßnahmen und bauliche Veränderungen an Straßenquerschnitten und Knotenpunkten zu verringern. Der öffentliche Raum ist für mehr Nutzungen als nur die Verkehrsabwicklung zurück zu gewinnen. Den Schwerpunkt bildet die Großbeerenstraße, die vom Durchgangsverkehr zu entlasten ist. Für die Kreuzungsbereiche Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße, Großbeerenstraße-Obentrautstraße und Yorckstraße-Großbeerenstraße-Hornstraße sind Maßnahmen zur stadtvträglicheren und verkehrssicheren Gestaltung umzusetzen. Insbesondere die Obentrautstraße bietet - bei Beachtung der Belange des gewerblichen Erschließungsverkehrs - Spielräume für eine grundsätzliche Umgestaltung zugunsten von Fußgängern und Radfahrern und der Aufenthaltsqualität insgesamt.
2. Neue Vernetzungen in den Blöcken für Fuß- und Radverkehr entwickeln: Die angestrebte zusätzliche Vernetzung durch den Rathausblock dient dem Fuß- und Radverkehr und der stadtvträglichen Erschließung der angestrebten Nutzungen. Private Flächen sollen dafür möglichst nicht in Anspruch genommen werden.
3. Blockinnenbereich vom ruhenden Verkehr entlasten: Der Blockinnenbereich ist durch Vermeidung von Stellplätzen bei Neubau und Neuordnung bzw. - wo möglich - durch Reduktion im Bestand von den negativen Auswirkungen des Kfz-Verkehrs zu entlasten. Wo dies wegen erhaltenswertem Gewerbe nicht möglich ist, müssen Flächenansprüche auf ein Mindestmaß reduziert werden, z.B. durch Trennung der Nutzungsbereiche oder abschirmende Maßnahmen. Die Gestaltung soll außerhalb von Geschäftszeiten einen Aufenthalt ermöglichen. Auf dem Dragonerareal wird ein "autoarmes Quartier" angestrebt.
4. Verkehrssicherheit erhöhen: Die Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger ist durch Veränderung der Knotengestaltungen zu erhöhen.

Umwelt, Klima und Energie

1. Umweltbelastungen durch fossile Energieträger zurückdrängen: Umweltbelastungen sind im überwiegend mit fossilen Energieträgern beheizten Gebäudebestand und bei Neubauten durch moderne energieeffiziente, regenerative und CO₂-arme Heizsysteme und Erneuerungsmethoden zu verringern. Die Sozialverträglichkeit der einzelnen Maßnahmen ist zu sichern.
2. Belastungen durch Kfz-Verkehr dämpfen: Gesundheitsschädliche Auswirkungen des Kfz-Verkehrs (Lärm- und Schadstoffimmissionen) sind durch organisatorische und bauliche Maßnahmen möglichst an der Quelle zu reduzieren. Ersatzweise sollen passive Maßnahmen wie der Einbau von Schallschutzfenstern realisiert werden.
3. Kleinklimatische Situation verbessern: Hohe bauliche Dichten sind durch kleinteilige Maßnahmen auf der Grundlage eines differenzierten Konzeptes zu kompensieren. In Frage kommen: Dachterrassen, Wand- und Dachbegrünungen, Grüngestaltung von Freiflächen.

Um Art und Umfang der erforderlichen ökologischen Maßnahmen einheitlich zu bestimmen, sind Zielwerte für den anzustrebenden Biotopflächenfaktor (BFF) zu ermitteln und festzulegen.

4. Altlasten beseitigen: Bodenbelastungen infolge früherer oder bestehender gewerblicher Nutzungen sind so zu sanieren, dass sie eine für die Gesundheit gefahrlose Nutzung der Flächen erlauben.
5. Regenwasserbewirtschaftung: Der hohe Versiegelungsgrad einerseits und die begrenzten Kapazitäten der Mischwasserkanalisation andererseits erfordern bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung geeignete Konzepte zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser. Stadtklimatische Effekte (Kühlung, Bewässerung) sind zu nutzen.

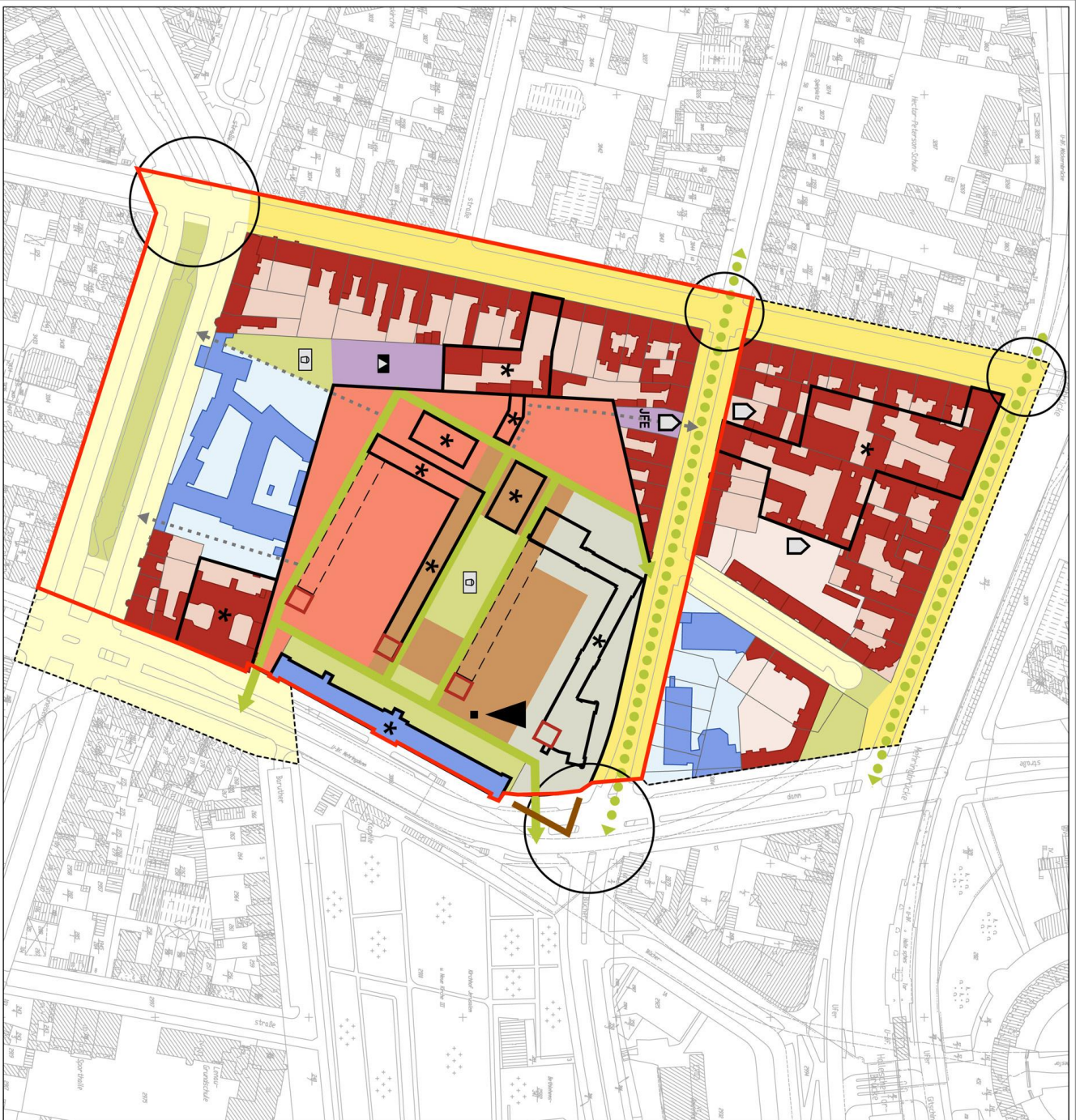
Steuerung und Partizipation

1. Koordiniertes und zügiges Handeln ermöglichen: Die Aufgaben erfordern eine intensive Steuerung des Gebietsentwicklungsprozesses sowie die Kommunikation und Beteiligung vor Ort. Die dafür notwendigen Ressourcen sind zu sichern.
2. Nutzung eines differenzierten Instrumentenkataloges: Um die Ziele für die Entwicklung des Gebietes zu erreichen, bedarf es des breit gefächerten Einsatzes des Städtebaurechts, um städtebaulichen, strukturellen und sozialen Belangen gerecht zu werden.
3. Sozialplanerische Grundsätze für Gewerbetreibende entwickeln: Bei Eingriffen und Nutzungsveränderungen ist eine Unterstützung der bestehenden Gewerbebetriebe angestrebt.
4. Einrichtung von Gremien und eines Informationsortes: Für die Dauer der Gesamtmaßnahme soll ein Gebietsgremium mit formellem Rahmen (Geschäftsordnung) etabliert werden. Arbeitsschwerpunkt des Gremiums ist die Mitwirkung bei Fortschreibung und Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Das Gremium hat zudem Multiplikatorfunktion. Betroffenenebeteiligung sowie die Aktivierung zur Mitwirkung und Kooperation setzt umfassende und regelmäßige Information voraus. Dafür sind geeignete Formen zu wählen, wie die Einrichtung einer Anlaufstelle.

Städtebaulicher Rahmenplan

Im städtebaulichen Rahmenplan sind die wesentlichen strukturellen Entwicklungsziele für das Dragonerareal sowie die Maßnahmenschwerpunkte im gesamten Untersuchungsgebiet Rathausblock/Ruhlsdorfer Straße der vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

Für die gewählten Darstellungen auf dem Dragonerareal ist zu beachten, dass bisher nur die bewahrenswerte städtebauliche Grundstruktur (Höfe) mit vorhandenen und ergänzten Baukörpern abgebildet ist. Weitere bauliche Verdichtungen an den Rändern und in den Höfen sind möglich. Die genaue Flächen- und Nutzungszuordnung ist im nachfolgenden Planungsprozess zu konkretisieren und kann zu kleinteiligen Verschiebungen bzw. weiteren Differenzierungen in der Zonierung führen.



Städtebaulicher Rahmenplan

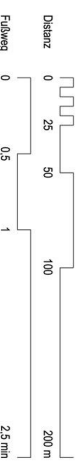
- Kleinflächige Erneuerung, energetische Sanierung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität (auch grundstückübergreifend) / ohne Erneuerungsbedarf
- Wohnen
- Gewerbliche Nutzung / Kulturlandschaft
- Infrastrukturstandort
- Kindertagesstätte
- JFE Jugendfreizeitanlage
- Privater Gebäudebestand
- Gemeinbedarfsanlage
- Denkmalschutz Substanz
- Erneuerter oder neuer Kopfbau
- Bauliche Ergänzung in historischem Maßstab
- Keintelliges Baupotenzial
- Erinnerungsort schaffen
- Langfristig alte Stadtkante sichtbar machen
- Spielplatz
- Gruppentanz
- Spielfeld
- Interne Erschließung / auch für Versorgungsstränge
- Verbindung für Fußgänger und Radfahrer
- Minderung der Belastung durch den Autoverkehr und Aufwertung für Fußgänger und Radfahrer / ohne Erneuerungsbedarf
- Verbesserung der Querbarkeit der Kreuzung
- Bedingungen für Fahrradverkehr verbessern
- Bedingungen für Fahrradverkehr verbessern
- Bearbeitungsgebiet, Vorbereitende Untersuchungen
- Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

Vorbereitende Untersuchung Rathausblock/Ruhldorfer Straße

Stand Juni 2016



Maßstab 1:2.500 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Planergemeinschaft Kohlbecker eG | Lötzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

1.3.2 Beteiligung und Abstimmung zum Neuordnungskonzept

Beteiligung - § 137 BauGB

Der Arbeitsprozess der vorbereitenden Untersuchungen wurde vom Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt in regelmäßigen Abstimmungsgesprächen begleitet.

Betroffenen und Interessierten wurden auf drei Veranstaltungen frühzeitig städtebauliche Missstände, Voraussetzungen und Folgen des Sanierungsrechts sowie das Neuordnungskonzept vorgestellt. Die Eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden zweimal schriftlich über die vorbereitenden Untersuchungen informiert und zu Veranstaltungen direkt eingeladen. Über verteilte Flyer, Einladungskarten und Plakatierungen im Gebiet wurden zudem die Veranstaltungen umfassend beworben. Neben den Veranstaltungen gab es während des Bearbeitungsprozesses rund 30 Gespräche und Runden mit Eigentümern, Erwerbern, Mietern, Vertretungen von Initiativen und Vereinen. Um Anhaltspunkte zu den Auswirkungen der Sanierung auf die betroffenen Gewerbetreibenden auf dem Dragonerareal zu gewinnen, erfolgte eine schriftliche Befragung.

Am 8. Dezember 2015 fand die erste Veranstaltung im Rathaus statt mit rund 120 Betroffenen und Interessierten. Informiert wurde über die vorbereitenden Untersuchungen. Zudem konnten in thematischen Arbeitsgruppen erste Einschätzungen zu Handlungsbedarfe und zu den bestehenden Zielen aus Sicht der Teilnehmenden gesammelt werden. Am 30. Januar 2016 lief eine ganztägige Beteiligungswerkstatt im BTZ der Handwerkskammer Berlin mit rund 40 Teilnehmenden. Informiert wurde über das Sanierungsrecht sowie Zwischenergebnisse der Untersuchungen. Die Werkstattarbeit erfolgte in thematischen Gruppen und hatte konkrete Ziele und Maßnahmenvorschläge zum Gegenstand. Anregungen und Bedenken aus den Veranstaltungen wurden bei der Erarbeitung des Erneuerungskonzepts berücksichtigt. Am 7. April 2016 fand die Informationsveranstaltung zum Erneuerungskonzept für das Gebiet im Rathaus statt. Mit rund 75 Betroffenen und Interessierten wurden die vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen sowie die Empfehlung zum Instrumenteneinsatz erörtert.

Eine wachsende Ausstellung bot seit dem 21. Dezember 2015 im Rathaus Informationen über die vorbereitenden Untersuchungen sowie regelmäßig aktualisierte Zwischenergebnisse. Zur Ausstellung gehörte eine Sammelbox für Anregungen und Bedenken. Im Zeitraum 7. bis 29. April 2016 wurde das Erneuerungskonzept mit Maßnahmenvorschlägen ausgestellt. Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen und den Beteiligungsmöglichkeiten waren ab dem 20. November 2015 auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung online. Am 18. Dezember 2015 wurde die Ausstellung auf der Internetseite ergänzt.

Im Zeitraum 7. bis 29. April 2016 konnten Betroffene und Interessierte schriftlich Stellung zum Neuordnungskonzept geben. Auch außerhalb des Zeitraums eingegangene Stellungnahmen wurden ausgewertet. Zum 6. Juni 2016 lagen 20 Stellungnahmen vor. Die Anregungen und Bedenken bezogen sich im Wesentlichen auf folgende Themenkomplexe:

- Erhalt und Entwicklung des Kulturstandorts,
- Sicherung eines Teil des Gewerbegebiets und der Perspektive ansässiger Betriebe,
- Belass des Dragonerareals im Eigentum der öffentlichen Hand (100 %),
- Realisierung 100% sozialer Wohnungsneubau auf dem Dragonerareal,
- Schutz der Bevölkerung vor Verdrängung, Sicherung bezahlbaren Wohnens im Bestand,
- Ansiedlung sozialer Angebote, Schaffung von Orten für Begegnung und Teilhabe (u.a. Realisierung des Projekts Kiezraum).

Erhebliche Bedenken gegen die Einbeziehung ihrer Grundstücke in ein Sanierungsgebiet wurden von drei Eigentümern (inkl. BlmA) und einem Erwerber schriftlich geäußert. Die Belange der Eigentümer und des Erwerbers sind in die Abwägung gemäß § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB eingeflossen. Im Ergebnis der Abwägung ist die Einbeziehung der jeweiligen Grundstücke im Bereich des Rathausblocks erforderlich, um das auf der Abwägung beruhende Sanierungskonzept bei Berücksichtigung aller übrigen öffentlichen und privaten Belange einheitlich und zügig durchzuführen.

Im Ergebnis der Beteiligung kann grundsätzlich von einer breit getragenen Zustimmung zum Neuordnungskonzept ausgegangen werden. Die Erwartungen an eine zügige Verbesserung der Gebietssituation entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung sind insgesamt betrachtet hoch. Von einer in weiten Teilen hohen Mitwirkungsbereitschaft bei Betroffenen und Interessierten ist auszugehen.

Abstimmung - § 139 BauGB

Den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB wurde im Zeitraum 29. März bis 29. April 2016 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Verspätet eingegangene Stellungnahmen wurden berücksichtigt. Von den Fachbereichen des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg gingen acht und von den weiteren 31 angeschriebenen Trägern 28 Stellungnahmen ein.

27 Stellungnahmen stehen nicht im Widerspruch zum Neuordnungskonzept. Die in diesen Stellungnahmen vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind im Zuge der weiteren Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme zu lösen. Dies betrifft insbesondere:

- die Konkretisierung der räumlichen Abgrenzung des geplanten Gewerbehofts auf dem Dragonerareal, der als eigenständiges Gewerbegebiet gesichert werden soll.
- die Positionierung des öffentlichen Spielplatzes in Verbindung mit der Schaffung einer Grünanlage und der Kita aufgrund von Verschattungsproblemen.

Über den vorgeschlagenen Wettbewerb sowie das Bebauungsplanverfahren stehen künftig Verfahren zur Verfügung, die planerischen Aufgabenstellungen zu behandeln. Im Ergebnis der Standortprüfung des Komplexes Spielplatz, Grünanlage und Kita kann es auch zu Bedarfen für Bodenordnungen zugunsten von Gemeinbedarfsflächen im Gewerbegebiet kommen.

Die BlmA hat erhebliche Bedenken gegen die Einbeziehung ihres Grundstücks in ein städtebauliches Sanierungsgebiet schriftlich geäußert. Die Bedenken wurden geprüft. Die Belange der BlmA sind in der Abwägung gemäß § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB berücksichtigt. Die Einbeziehung des Grundstücks der BlmA in das Sanierungsgebiet hat eine grundlegende Bedeutung für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme. In einem Schreiben an die BlmA wurde auf die in § 139 Absatz 1 BauGB verankerte Verpflichtung hingewiesen, im Rahmen der ihr obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen.

1.4. Anwendung des besonderen Städtebaurechts (BauGB)

1.4.1 Erfordernis der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigen die vermuteten städtebaulichen Missstände nach § 136 Absatz 2 BauGB.

Das Gebiet ist in seiner Funktionsfähigkeit erheblich beeinträchtigt: Nahezu die Hälfte des 4,7 Hektar großen Gewerbegebiets ist derzeit ungenutzt. Die defizitäre Ausstattung mit Kindertagesbetreuungsplätzen und Kinder- und Jugendfreizeitangeboten, Spielplätzen und Grünanlagen sowie die verkehrlichen Belastungen stellen erhebliche Funktionsschwächen dar.

Gleichzeitig ist das Gebiet durch zahlreiche Substanzschwächen geprägt: Für einen Teil der Gebäude besteht Instandsetzung- und Modernisierungsbedarf bei hohen Anteilen an denkmalgeschützter und historisch wertvoller Substanz. Die Zugänglichkeit des Dragonerareals ist stark eingeschränkt. Aufgrund der engen räumlichen Nähe von Wohnen und Arbeiten bestehen kleinräumige Konflikte. Die ökologische Situation ist kritisch durch eine hohe thermische Belastung, einen hohen Versiegelungsgrad, wenig Grün und ausgedehnten Altlastenverdachtsflächen sowie sehr hohen Lärm- und Schadstoffimmissionen durch das übergeordnete Straßennetz. Die Gefährdungen für die Gesundheit der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen sind entsprechend hoch. Es bestehen erhebliche energetische und CO₂-Einsparpotenziale.

Das Neuordnungskonzept für das Gebiet zielt bei Wahrung der Nutzungsgemischten Strukturen auf eine Erweiterung der Wohnfunktion, eine Sicherung gewerblicher Strukturen, eine Stärkung der Zentrumsfunktion durch die Konzentration benötigter sozialer Infrastruktur und Qualifizierung der öffentlichen Räume sowie eine deutliche Verbesserung der Umweltbedingungen und des Klimaschutzes. Angesichts des Erfordernisses, die soziale Mischung und Wohnraumversorgung im Planungsraum zu sichern, unterliegt die Wohnraumentwicklung im Neubau wie im Bestand besonderen Zielstellungen. Im Neubau soll ein möglichst hoher Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen realisiert werden. Die Entwicklung des Wohnungsbestands soll für die vorhandene Bevölkerung sozialverträglich erfolgen und Verdrängungen vermieden werden.

Für die Umsetzung des Neuordnungskonzepts sind eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen der öffentlichen Hand wie Privater notwendig. Die Maßnahmen umfassen das gesamte Gebiet und schließen grundstücksübergreifende Lösungen ein. Der geplante Wohnraum und die Infrastruktureinrichtungen werden dringend benötigt, Betriebe brauchen Orientierung und Hilfestellungen bei Neuorientierungen, Maßnahmen der ökologischen und energetischen Erneuerung im Bestand werden aus eigener Kraft unzureichend umgesetzt und bedürfen Aktivierungen. Die Maßnahmen müssen städtebaulich, wirtschaftlich und sozial verträglich gesteuert werden.

Es besteht ein hohes öffentliches Interesse, dass die Maßnahmen in ihrer Gesamtheit einheitlich vorbereitet und zügig durchgeführt werden.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände im Gebiet erfordert einen gezielten öffentlichen Mitteleinsatz und stringente, durchführungsorientierte Organisations- und Steuerungsstrukturen. Zudem sind besondere bodenrechtliche Sicherungsinstrumente notwendig, um die Ziele der Sanierung zu sichern und umzusetzen. Diese Voraussetzungen sind nur mit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts der §§ 136 ff. BauGB zu erfüllen.

Die gebietsbezogenen Neuordnungs- und Verbesserungsmaßnahmen sind mit dem Planungsinstrument des Bebauungsplans oder dem Erhaltungsrecht gemäß § 172 BauGB allein nicht herbeizuführen. Bebauungspläne alleine können keine zügige und sozialverträgliche aufeinander bezogene und ihrer Abfolge gesteuerte Durchführung der notwendigen Maßnahmen gewährleisten. Der Einsatz einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist für die Neuordnungsaufgaben aufgrund der geringen Gebietsgröße nicht geeignet.

Die festgestellten städtebaulichen Missstände können bei weiterhin unkontrollierter Preisentwicklung nicht behoben werden und sich noch verschärfen, da eine vornehmlich privat gesteuerte Aufwertung des Gebiets sich eher an privatwirtschaftlichen Parametern orientieren würde und die sozialen und wohnungspolitischen Zielsetzungen außer Acht gelassen werden.

1.4.2 Gebietsabgrenzung und Verfahrenswahl

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 13,6 Hektar, bestehend aus einem Block (Rathausblock, Nr. 017162) mit 35 Grundstücken. Es wird begrenzt von der Obentrautstraße im Norden, dem Mehringdamm im Osten, der Yorckstraße im Süden und der Großbeerstraße im Westen.

Konzeption für die nicht festzulegenden Teile des Untersuchungsgebiets

Der in die vorbereitenden Untersuchungen einbezogene Untersuchungsraum umfasst den Rathausblock und zwei Blöcke nördlich der Obentrautstraße. Im Rahmen der integrierten Gesamtbetrachtung war auch zu prüfen, inwieweit die besondere Stellung des Gebietes als Verbinder zwischen Südlicher Friedrichstadt und dem Stadtteilzentrum Mehringdamm gestärkt werden kann.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurden in den nördlichen Blöcken Missstände festgestellt, die sich allerdings in ihrer Intensität und Komplexität deutlich von denen im Rathausblock unterscheiden. Hier sind lediglich stark bestandsorientierte kleinteilige Verbesserungen erforderlich (Entsiegelungen, einzelne Gebäudesanierungen). Größere strukturverbessernde Maßnahmen wurden nicht festgestellt. Die nördlichen Blöcke heben sich in der Intensität der Sanierung erheblich vom Rathausblock ab. Die erwarteten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind nach einer überschlägigen Prognose als geringfügig anzusehen, das bedeutet deutlich unter 5 %. Hinsichtlich der Stärkung der Verbindungsfunktion liegen die Maßnahmenswerpunkte im Bereich der nördlichen Blöcke ausschließlich im Straßenraum Mehringdamm, der Bestandteil der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt ist sowie in der Obentrautstraße. Der in den vorbereitenden Untersuchungen mit betrachtete Straßenraum des Mehringdamms in Höhe des Rathausblocks wurde nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen. Veränderungen des Straßenquerschnitts sind nicht erforderlich.

Die in den vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagenen kleinteiligen Verbesserungen in den nördlichen Blöcken können auch ohne Einsatz der Instrumente des Sanierungsrechts realisiert werden. Um möglichen privaten Verwertungsinteressen aufgrund der Entwicklung des Rathausblocks präventiv zu begegnen und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen, wird angeregt, eine Erweiterung des bestehenden sozialen Erhaltungsgebiets auf den Block westlich der Ruhlsdorfer Straße (Nr. 017153) vom Bezirksamt prüfen zu lassen.

Verfahrenswahl

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung das umfassende Sanierungsverfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden.

Die Preisprüfung nach § 153 Absatz 2 BauGB ist für die Sanierung unverzichtbar. Unkontrollierte Grundstücksveräußerungen können sonst zu erheblichen Bodenwertsteigerungen führen und dem Sanierungsziel zuwiderlaufende Entwicklungen begünstigen. Diese gefährden die beabsichtigte Errichtung von Wohnungsneubau zu sozialverträglichen Mieten. Aus Finanzierungsgründen kann zugleich die zügige Durchführung von notwendigen Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bis hin zum Neubau scheitern. Auch könnten aufgrund des hohen Verwertungsdrucks Maßnahmen so ausgeführt werden, dass sie zur Verdrängung der Wohnbevölkerung und Gewerbetreibenden führen. Eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen würde erheblich erschwert oder unmöglich gemacht.

Für das Gebiet ist eine grundlegende städtebauliche Neuordnung einschließlich seiner Ausstattungen mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur geplant, für die auch ein Grunderwerb im Ergebnis des Bebauungsplanverfahrens in Frage kommen kann. Ohne Preisprüfung nach § 153 Absatz 2 BauGB ist auch der Grunderwerb durch das Land Berlin finanziell gefährdet.

Für das Sanierungsgebiet sind erhebliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen prognostizierbar. Sie können über Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme herangezogen werden und unterstützen so die zügige Durchführung.

Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des besonderen Städtebaurechts des BauGB sind anzuwenden, da sie zur Sicherung der zügigen Durchführung erforderlich sind.

1.4.3 Durchführungs- und Maßnahmenkonzept

Durchführungszeitraum

Gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist vorgeschrieben, die Dauer der Durchführung der Sanierungsmaßnahme zu befristen. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im Gebiet wird ein Zeitraum von 10 Jahren als ausreichend erachtet. Ausschlaggebend sind die Gebietsgröße sowie der Vorbereitungsstand.

Sicherung der Sanierungsziele

Zusätzlich zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ist zur Sicherung der Sanierungsziele die Aufstellung eines Bebauungsplans notwendig. Der Aufstellungsbeschluss des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin für den Bebauungsplan 2-48 "Dragonerareal" erfolgte am 26. Mai 2015 (Amtsblatt für Berlin Nr. 24, 12. Juni 2015).

Zur Qualitätssicherung des Neuordnungskonzepts soll ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden. In der Planungsaufgabe sind neben dem Gewerbegebiet, die Randbereiche des Blocks sowie der Kreuzungsraum Mehringdamm-Blücherstraße-Obentrautstraße konzeptionell zu behandeln.

Zur Sicherung einer sozialverträglichen Entwicklung sind vertiefende Grundlagenerhebungen und Prüfungen notwendig, um soziale Sanierungsziele zu konkretisieren.

Organisation der Durchführung

Zur Koordinierung der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung soll ein Sanierungsbeauftragter nach § 157 Absatz 1 BauGB eingesetzt werden. Der Sanierungsbeauftragte arbeitet ohne eigene Verwertungsinteressen und wird zur Entwicklungssteuerung und Projektbegleitung eingesetzt.

Für die Dauer der Gesamtmaßnahme wird ein Gebietsgremium mit formellem Rahmen (Geschäftsordnung) eingerichtet. Aufgabe des Gremiums ist die Mitwirkung bei der Fortschreibung und Umsetzung des Erneuerungskonzeptes. Es hat zudem Multiplikatorenfunktion.

Maßnahmenkonzept

Im Zuge der Sanierung sind folgende Maßnahmen geplant:

- Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung gemäß § 140 BauGB,
- Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB und
- Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB.

In der Maßnahmenübersicht sind Einzelmaßnahmen dargestellt, die der Kostenübersicht für die Gesamtmaßnahme gemäß § 149 Absatz 2 BauGB zugrunde gelegt sind.

Maßnahmenübersicht

Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung	
Entwicklungskonzept	Fortschreibung Gesamtplanung
B-Plan 2-48	Fortsetzung Bebauungsplanverfahren
Blockkonzept westlicher Teil	integrierte städtebauliche Planung
Wettbewerb	Entwicklung Dragonerareal, Randbereiche und Kreuzungsraum
Studie Gedenkorte	Umgang mit Gedenkorten für Januar 1919 und NS-Zwangsarbeit
Voruntersuchung soziale Ziele	Grundlagenerhebung / Prüfung sozialer Sanierungsziele für Bestand
Gewerbehofkonzept	Konzepterstellung mit Klärung Profil, Betreiber, Wirtschaftlichkeit
Konzept "autoarmes Quartier"	Machbarkeit autoarmes Wohnen und Erschließungskonzept
Verkehrsstudie	Machbarkeit Verkehrsberuhigung Großbeeren- und Obentrautstr.
Energetisches Blockkonzept	Machbarkeit Umstellung der Wärmeversorgung im Rathausblock
Ordnungsmaßnahmen	
Bodenordnung, Grunderwerb	Sicherung von Standorten für den Gemeinbedarf mit Erschließung
Umzug von Betrieben und Bewohnern	Sozialplan, Sozialplanverfahren, Abmilderung unbilliger Härten
Freilegung von Grundstücken	Rückbau nicht erhaltenswerter baulicher und sonstiger Anlagen
Altlastensanierung	Vertiefende Untersuchungen und Durchführung
Baumaßnahmen	
geförderter Wohnungsneubau	Einsatz soziale Wohnraumförderung für ca. 225 Neubauwohnungen
Neubau Kita	Neubau Kita mit 100 Plätzen
Einrichtung Jugendfreizeitstätte	Neubau / Gebäudesanierung, Kopplung mit sozio-kulturellen Angeboten
Schulsanierung	Charlotte-Salomon-Grundschule
Neubau öffentlicher Spielplatz	Standortprüfung nördlich Rathaus, Realisierung mit Gestaltung Umfeld
Umgestaltung Mittelstreifen Yorckstr.	Machbarkeit Aufgabe Parkplatz und Neuordnung als Grünanlage
Umbau Großbeerenstr.	Umbau Querschnitt, Seitenbereiche, Vorstreckungen, Knoten Yorckstr.
Umbau Obentrautstr.	Umbau Querschnitt, Seitenbereiche
Einrichtung Wegeanbindung Yorckstr.	Realisierung öffentlicher Wegeverbindungen über den Rathausstandort
Aktivierung, Beteiligung Dritter, Aufgabenerfüllung für Berlin	
Maßnahmen zur Standortstärkung	Unterstützung Dritter bei Maßnahmen zur Aktivierung und Profilierung
Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	Öffentlichkeitsarbeit, Anlaufstelle, Umsetzung Beteiligungsverfahren
Sanierungsbeauftragter	Einsatz Beauftragter zur Steuerung der Gesamtmaßnahme

1.4.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

In der Kostenübersicht gemäß § 149 Absatz 2 BauGB und der Finanzierungsübersicht gemäß § 149 Absatz 3 BauGB sind die Kosten der Gesamtmaßnahme dargestellt, die dem Land Berlin voraussichtlich nach dem derzeitigen Stand der Planung entstehen sowie die Zuordnung der Finanzierung.

Die geschätzten Kosten zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele der Gesamtmaßnahme betragen rund 38,6 Mio. Euro. In dieser Summe sind Kosten für Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Gewerbegebäuden nicht enthalten. Diese Maßnahmen sind Aufgabe privater Eigentümer und Investoren, denen im Sanierungsgebiet erhöhte steuerliche Abschreibungen gewährt werden. Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes können nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich erhöht absetzen. Für den in Frage kommenden Einsatz der sozialen Wohnraumförderung sind Kosten in Höhe von 14,4 Mio. Euro geschätzt und Bestandteil der Kosten der Gesamtmaßnahme.

Kosten der Gesamtmaßnahme

Kostengruppe		geschätzte Kosten in Tausend Euro					
KGR		Summe	2016	2017	2018/19	2020/21	2022/25
1	Vorbereitung, Fortschreibung, Abschluss	764	64	200	270	150	80
2	Ordnungsmaßnahmen	5.000		50	2.000	2.200	750
3	Baumaßnahmen	31.000	130	298	900	14.192	15.480
4	Aktivierung, Beteiligung Dritter	200		40	40	40	80
5	Aufgabenerfüllung für Berlin	1.600	30	160	320	320	770
Summe		38.564	224	748	3.530	16.902	17.160

Für das Sanierungsgebiet Friedrichshain-Kreuzberg - Rathausblock - wird der Einsatz des Städtebauförderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz festgelegt. Die Festlegung erfolgt durch den Senatsbeschluss zur Dreizehnte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten gemäß der AV Stadterneuerung 2014 (Amtsblatt für Berlin Nr. 25, 13. Juni 2014).

Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden Bundesfinanzhilfen, Landesmittel und zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung eingesetzt.

Geplante Finanzierung der Gesamtmaßnahme

Kapitel	Titel	Teilansatz (geschätzt)	Finanzplanung in Tausend Euro					
			Summe	2016	2017	2018/19	2020/21	2022/25
1240	89379	Städtebauliche Einzelmaßnahmen	64	64				
1240	89380	Städtebaulicher Denkmalschutz	12.470	30	230	580	2.500	9.130
1240	89371	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1.120		120	500	500	
1295	88402	Wohnungsneubaufonds	14.400				7.200	7.200
2710	51915	Schulanlagen-sanierungsprogramm	2.068	130		506	1.432	
1012	51900	Maßnahmen Barrierefreiheit	692		298	394		
Bezirk	verschiedene Titel	Globalhaushalt des Bezirks	250		50	50	70	80
4200	89331	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	4.000		50	1.500	1.700	750
4200 1240	88305	Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten	3.500				3.500	
Summe			38.564	224	748	3.530	16.902	17.160

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk:
Gesamtmaßnahme
Berichtsjahr

Friedrichshain-Kreuzberg
Rathausblock
2016

Angaben in Tausend Euro

KGR		Kosten- schätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2016	Restkosten 2017 ff
1	2	3	4	5
1	Vorbereitung, Fortschreibung, Abschluss	764	64	700
11	Vorbereitende Untersuchung	64	64	
12	Weitere Vorbereitung, Abschluss	700		700
2	Ordnungsmaßnahmen	5.000		5.000
21	Grunderwerb, Bodenordnung	1.000		1.000
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben, Härteausgleich, Entschädigung	500		500
23	Freilegung von Grundstücken	3.500		3.500
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
3	Ausgaben für Baumaßnahmen	31.000	130	30.870
31	ModInst Wohn- und Gewerbegebäuden			
32	Neubau Wohngebäude (soziale Wohnraumförderung)	14.400		14.400
33	Errichtung und Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, öffentlicher Raum, davon:	16.600	130	16.470
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	11.000	130	10.870
332	Grünanlagen und Spielplätze	1.300		1.300
333	Erschließungs- und Verkehrsanlagen, Versorgung	4.300		4.300
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			
35	Sonstige Maßnahmen			
4	Aktivierung, Beteiligung Dritter	200		200
41	Gebiets- und Verfügungsfonds			
42	Standortstärkung, Aktivierung, Profilierung	200		200
5	Aufgabenerfüllung für Berlin	1.600	30	1.570
51	Vergütung Sanierungsträger			
52	Vergütung Gebietsbeauftragte	1.600	30	1.570
53	Vergütung Geschäftsstraßenmanagement			
	SUMME	38.564	224	38.340

Kosten- und Finanzierungsübersicht – Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk:
Gesamtmaßnahme
Berichtsjahr

Friedrichshain-Kreuzberg
Rathausblock
2016

Codenummern	Sanierungsgebiet - S0252	Denkmalschutz - DS0204
-------------	--------------------------	------------------------

Angaben in Tausend Euro

Kapitel/Titel		Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt- kosten	Finanziert bis 2016	noch zu finanzieren	Priorität
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	14
		X		3312	Neubau Kita	c	3.500		3.500	1
		X		3312	Jugendfreizeitstätte	c	3.500		3.500	1
Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie							7.000		7.000	
Summe Kostengruppe 3313 / Kultur										
2710 1012	51915 51900		X	3314	Sanierung Charlotte-Salomon-Grundschule	a c	4.000	130	3.870	1
Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen							4.000	130	3.870	
Summe Kostengruppe 3316/ Soziales										
		X		332	Neubau Spielplatz und Gestaltung Grünanlage	c	500		500	2
		X		332	Umgestaltung Mittelstreifen Yorckstraße als Grünanlage	c	800		800	3
Summe KGR 332 / Grünanlagen und Spielplätze							1.300		1.300	
			X	333	Umbau Großbeerenstraße mit Einbeziehung Knoten Yorckstraße	c	3.000		3.000	3
			X	333	Umbau Obentrautstraße	c	1.000		1.000	3
		X		333	Anlage öffentliche Wegeverbindung über den Rathausstandort	c	300		300	2
Summe Kostengruppe 333 / öffentlich Verkehrsanlagen							4.300		4.300	
						ausfinanziert	a	428	130	298
						in I-Planung eingestellt	b			
						geplante Investition	c	16.172		16.172
Summe soziale und kulturelle Infrastruktur (KGR 331)								11.000	130	10.870
Summe öffentlicher Raum (KGR 332 und 333)								5.600		5.600
Gesamtsumme								16.600	130	16.470

dringliche Maßnahmen (1. Priorität)	1	11.000
notwendige Maßnahmen (2. Priorität)	2	800
erforderliche Maßnahmen (3. Priorität)	3	4.800

2. zu § 1 Absatz 2

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich parzellenscharf aus dem Kartenauszug im Maßstab 1:1.000.

3. zu § 1 Absatz 3

Die Kartendarstellung dient der Orientierung.

4. zu § 2 Absatz 1

Gemäß § 143 Absatz 1 Satz 3 BauGB ist für das Gebiet, in dem die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, bei der Bekanntmachung der Sanierungsverordnung auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hinzuweisen.

5. zu § 2 Absatz 2

Nach § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist eine Sanierungsfrist festzulegen.

6. zu § 3

Im umfassenden Verfahren kann die nach § 142 Absatz 4 BauGB gegebene Möglichkeit, die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt oder nach § 144 Absatz 1 oder Absatz 2 BauGB auszuschließen, nicht angewendet werden.

7. zu § 4

Aufgeführt sind die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise auf die Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften.

8. zu § 5

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

B. Rechtsgrundlage

§ 142 Absatz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2015 (GVBl. S. 283) geändert worden ist.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und / oder Wirtschaftsunternehmen

Die Festlegung des Sanierungsgebiets und des Fördergebiets ist Voraussetzung für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln stärkt die innerstädtische Struktur und Standortattraktivität. Damit werden private Folgeinvestitionen ausgelöst.

D. Gesamtkosten

Siehe Punkt F

E. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

Keine

F. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Einnahmen

1240 / 33131 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	Anteil des Bundes an den Programmen der Städtebauförderung zwischen 33 1/3 und 40 v.H. entsprechend der aktuellen bzw. in den Folgejahren zu schließenden Verwaltungsvereinbarungen. Die genaue Höhe ist u.a. abhängig von Art und Umfang der zu leistenden Ausgaben und kann zur Zeit nicht genau beziffert werden.
Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	Höhe zur Zeit nicht einschätzbar

Ausgaben (Tausend Euro)

In den Jahren ab 2016 wird mit folgenden Ausgaben gerechnet:

Kapitel	Titel	Teilansatz (geschätzt)	Finanzplanung in Tausend Euro					
			Summe	2016	2017	2018/19	2020/21	2022/25
1240	89379	Städtebauliche Einzelmaßnahmen	64	64				
1240	89380	Städtebaulicher Denkmalschutz	12.470	30	230	580	2.500	9.130
1240	89371	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	1.120		120	500	500	
1295	88402	Wohnungsneubaufonds	14.400				7.200	7.200
2710	51915	Schulanlagen-sanierungsprogramm	2.068	130		506	1.432	
1012	51900	Maßnahmen Barrierefreiheit	692		298	394		
Bezirk	verschiedene Titel	Globalhaushalt des Bezirks	250		50	50	70	80
4200	89331	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	4.000		50	1.500	1.700	750
4200 1240	88305	Infrastrukturmaßnahmen in Stadterneuerungsgebieten	3.500				3.500	
Summe			38.564	224	748	3.530	16.902	17.160

Die für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erforderlichen Ausgaben können durch entsprechende Prioritätensetzungen innerhalb der im Doppelhaushalt 2016/2017 veranschlagten und in der aktuellen Finanzierungsplanung 2015 bis 2019 vorgesehenen Ausgaben finanziert werden. Sie werden bei der Aufstellung künftiger Haushaltspläne und Finanzplanungen im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten Berlins berücksichtigt.

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Zur personellen Absicherung der Betreuung der Sanierungsmaßnahme durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wird eine im Kapitel 1240, Titel 42811 (Entgelte der nichtplanmäßigen Tarifbeschäftigten) bis zum 31. Dezember 2017 befristete Beschäftigungsposition der Entgeltgruppe 14 TV-L genutzt, über deren Verstetigung mit der Aufstellung des Haushalts für die Jahre 2018 und 2019 zu entscheiden sein wird.

Im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin können die zusätzlichen Aufgaben in den Bereichen Sanierungsverwaltungsstelle und Koordination nicht mit den vorhandenen personellen Kapazitäten abgesichert werden. Über eine erforderliche Basiskorrektur des Bezirkshaushalts ist eine zusätzliche Beschäftigungsposition der Entgeltgruppe 11 TV-L kurzfristig zu sichern.

G. Flächenmäßige Auswirkungen

Die geplanten Maßnahmen finden auf baulich genutzten Flächen statt. In Teilgebieten sind Umnutzungen zugunsten von Misch- und Wohnnutzungen sowie Gemeinbedarfsstandorte und Grünanlagen geplant.

H. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Schaffung von Grünanlagen, Begrünungsmaßnahmen in den Höfen und an Gebäuden sowie die Reduzierung von Bodenversiegelungen werden neue Biotope geschaffen und die Artenvielfalt gefördert. Über Altlastensanierung und Regenwasserbewirtschaftung verbessern sich die Bedingungen für die Schutzgüter Boden und Wasser. Die Maßnahmen tragen zur wesentlichen Verbesserung der stadtklimatischen Situation bei. Die Förderung einer autoarmen Erschließung der Blockmitte sowie die Verbesserung und Ergänzung von Wegen und Querungsmöglichkeiten von Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer vermeiden Lärm- und Schadstoffemissionen. Energetische Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung des Gebäudebestandes sowie der Neubau tragen wesentlich zur Effizienzsteigerung sowie zur CO₂-Reduzierung bei.

Berlin, den 5. Juli 2016

Der Senat von Berlin

Michael Müller

.....

Regierender Bürgermeister

Andreas Geisel

.....

Senator für Stadtentwicklung
und Umwelt

Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

I. Baugesetzbuch (BauGB)

§ 136 Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

- (1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.
- (2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn
 1. 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
 2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.
- (3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen
 1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
 2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.
- (4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass
 1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
 2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
 3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder

4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

§ 137 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

§ 138 Auskunftspflicht

- (1) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.
- (2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.
- (3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.
- (4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

§ 139 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

- (1) Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.
- (2) § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung auf Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sinngemäß anzuwenden. Die Träger öffentlicher Belange haben die Gemeinde auch über Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.
- (1) Ist eine Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung oder von Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange, die aufeinander abgestimmt wurden, beabsichtigt, haben sich die Beteiligten unverzüglich miteinander ins Benehmen zu setzen.

§ 140 Vorbereitung

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst

1. die vorbereitenden Untersuchungen,
2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,
3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,
5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,
7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.

§ 141 Vorbereitende Untersuchungen

- (1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.
- (2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.
- (3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.
- (4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

§ 142 Sanierungssatzung

- (1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.
- (2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets
 1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder
 2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungenin Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

- (3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.
- (4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

§ 143 Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

- (1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist - außer im vereinfachten Sanierungsverfahren - auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.
- (2) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
- (2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
 3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
 4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
 5. die Teilung eines Grundstücks.
- (3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen

1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 Genehmigung

- (1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.
- (2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.
- (3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
 1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
 2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.
- (4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.
- (5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen.

Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

- (6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

§ 146 Durchführung

- (1) Die Durchführung umfasst die Ordnungsmaßnahmen und die Baumaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.
- (2) Auf Grundstücken, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf den in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücken dürfen im Rahmen städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden. Der Bedarfsträger soll seine Zustimmung erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen besteht.
- (3) Die Gemeinde kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen und die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 auf Grund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Ist die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Maßnahmen nach Satz 1 durch einzelne Eigentümer nicht gewährleistet, hat die Gemeinde insoweit für die Durchführung der Maßnahmen zu sorgen oder sie selbst zu übernehmen.

§ 147 Ordnungsmaßnahmen

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören

1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
3. die Freilegung von Grundstücken,
4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen sowie
5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

Als Ordnungsmaßnahme gilt auch die Bereitstellung von Flächen und die Durchführung von Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3, soweit sie gemäß § 9 Abs. 1a an anderer Stelle den Grundstücken, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ganz oder teilweise zugeordnet sind. Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

§ 148 Baumaßnahmen

- (1) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch
1. für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und
 2. die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen.

- (2) Zu den Baumaßnahmen gehören
1. die Modernisierung und Instandsetzung,
 2. die Neubebauung und die Ersatzbauten,
 3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
 4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben sowie
 5. die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Als Baumaßnahmen gelten auch Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3, soweit sie auf den Grundstücken durchgeführt werden, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

§ 149 Kosten- und Finanzierungsübersicht

- (1) Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.
- (2) In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.
- (3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.
- (4) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. Das Erfordernis, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, bleibt unberührt.
- (5) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.
- (6) Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen.

§ 152 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

- (1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

- (2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2. Dies gilt nicht, wenn in den Fällen des § 154 Abs. 3 Satz 2 oder 3 die Verpflichtung zur Entrichtung des Ausgleichsbetrags erloschen ist.
- (3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.
- (4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.
- (5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind
 1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;
 2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;
 3. § 58 nicht anzuwenden.

§ 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers

- (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.
- (2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).
- (2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

- (3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.
- (4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.
- (5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.
- (6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

- (1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,
 1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
 2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
 3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.
- (2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.
- (3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
 1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
 2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

- (4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.
- (5) Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.
- (6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

§ 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

- (1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge im Sinne des § 135a Abs. 3.
- (2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.
- (3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

§ 156a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

- (1) Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen.

Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

- (2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.
- (3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nach landesrechtlichen Regelungen.

§ 157 Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

- (1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,
2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,

nur einem Unternehmen (Sanierungsträger) übertragen, das die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 erfüllt.

- (2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

§ 214 Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren

- (1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn
 1. entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
 2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 und 5 Satz 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1), § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, oder der Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (auch in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1) gefehlt hat, oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde, oder bei Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1) die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
 3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
 4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist.

Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 die Begründung in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

- (2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn
 1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;

2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
 3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
 4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.
- (2a) Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:
1. (weggefallen)
 2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.
 3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
 4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
- (3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.
- (4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

- (1) Unbeachtlich werden
 1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.
- (2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.

II. Verfassung von Berlin

Artikel 64

- (1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.
- (2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.
- (3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.

III. Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB)

§ 24 Festlegung von Sanierungsgebieten

- (1) An die Stelle von Satzungen nach § 142 Abs. 3 und § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. Mit dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung werden die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets oder deren Aufhebung rechtsverbindlich. § 143 Abs. 1 Satz 1, 2, 3 Halbsatz 1 und Satz 4 sowie § 162 Abs. 2 Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs finden keine Anwendung.
- (2) In der Rechtsverordnung ist - außer im vereinfachten Verfahren - auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 143 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs) und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei dem für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Mitglied des Senats geltend zu machen.

§ 32 Geltendmachung von Verfahrens- und Formmängeln

- (1) Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes wird für die Wirksamkeit des Flächennutzungsplans unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung der Zustimmung des Abgeordnetenhauses zum Flächennutzungsplan geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- (2) Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzes wird für die Rechtswirksamkeit der Rechtsverordnungen unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Verkündung der Rechtsverordnung schriftlich geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.
- (3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die für die Bekanntmachung oder die Verkündung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.