



Beschlussvorlage

Amt: 61 Gauggel	Datum: 18.09.2019	Az.: - 0691/Ga	Drucksache Nr.: 251/2019
--------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	09.10.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	21.10.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Roth-Händle-Areal“
 - Vorstellung der Vorbereitenden Untersuchungen
 - Weiteres Vorgehen

Beschlussvorschlag:

- Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
- Den vorgeschlagenen Sanierungszielen sowie dem Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets wird zugestimmt.

Anlage(n):

- Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
- Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Sachdarstellung: Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat hat am 1. April 2019 beschlossen für den Bereich „Roth-Händle-Areal“ die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 (3) BauGB einzuleiten, um die Sanierungsbedürftigkeit und Sanierungsmöglichkeit zu prüfen.

Der Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen wurde von der Kommunale StadtErneuerung GmbH im September 2019 vorgelegt. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bereich „Roth-Händle-Areal“ ein erhöhter Modernisierungs- und Entwicklungsbedarf vorliegt. Das Gebiet weist gravierende Defizite im baulichen und strukturellen Bereich auf.

Die wesentlichen Missstände sind:

Substanzschwächen

- schlechte bauliche Beschaffenheit privater Gebäude
- leerstehende/ungenutzte Gebäude (z.B. ehemalige Kantine)

Funktionsschwächen

- Straßenraumgestaltung: Erschließung des Industriebofs
- mangelnde Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Parkraumsituation entlang des Industriebofs
- Barrierefreiheit der Gehwege

Zur Behebung der aufgezeigten städtebaulichen und funktionalen Missstände werden folgende Sanierungsziele aufgeführt:

- Erhalt des historischen Charakters der Gesamtanlage
- Aufwertung der Wohn- und Geschäftsgebäude sowie des angrenzenden Umfeldes
- Erhalt und Verbesserung öffentlicher Infrastruktureinrichtungen inklusive energetischer Erneuerung
- Modernisierung privater Gebäude
- Baulückenschließung und damit Innenentwicklung
- Schaffung von Wohnraum
- Schaffung von notwendigen Stellplätzen
- Neue Gesamtkonzeption Wohn- und Geschäftsbebauung
- Aufwertung der Außen- und Grünanlagen
- Öffentlich nutzbare Plätze für Mehrgenerationen

Die Vorbereitende Untersuchung ist Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung. Bei der Entscheidung über die Festlegung des Sanierungsgebiets und dessen Abgrenzung wurde nach den Kriterien der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände, der Mitwirkungsbereitschaft sowie den Sanierungszielen gewichtet. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen weist städtebauliche und strukturelle Defizite auf. Die überwiegende Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer ist vorhanden. Mögliche Maßnahmen der betroffenen Eigentümer wurden definiert. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange stehen der Sanierung nicht entgegen bzw. unterstützen diese ausdrücklich. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets wurde so gewählt, dass es nach heutiger Kenntnislage zweckmäßig ist und eine zügige Umsetzung gewährleistet ist.

Sanierungsverfahren und weiteres Vorgehen

In § 142 Abs. 4 BauGB unterscheidet das Baugesetzbuch zwischen dem klassischen Sanierungsverfahren (Regelverfahren) und dem vereinfachten Sanierungsverfahren.

Das klassische Sanierungsverfahren wird bei Sanierungsgebieten angewendet, bei denen eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird mit den daraus folgenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen (z.B. durch umfangreiche Ordnungsmaßnahmen oder Umstrukturierungen des Gebiets durch die Gemeinde)

Das vereinfachte Verfahren kommt zur Anwendung, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will wie z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden und infolgedessen keine bzw. keine nennenswerten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Gebiet zu erwarten sind. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 und 156 a BauGB => umfassendes Verfahren) ist in entsprechenden Fällen nicht erforderlich bzw. deren Ausschluss erschwert die Durchführung der Sanierung voraussichtlich nicht.

Da im Fall des Roth-Händle-Areals geplant ist die bestehenden zum größten Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zu modernisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen, wird für das Sanierungsgebiet das vereinfachte Verfahren empfohlen.

Im Fall des § 144 BauGB Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge wird nach § 144 Abs. 3 BauGB eine allgemeine Genehmigung für das gesamte förmlich festgelegte Sanierungsgebiet erteilt.

Als weiterer Schritt wäre dann das Gebiet nach § 142 Abs. 1 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen und diese förmliche Festlegung als Satzung zu beschließen.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.