



Beschlussvorlage

Amt: 61 Gauggel	Datum: 22.10.2019	Az.: - 0691/Ga	Drucksache Nr.: 278/2019
--------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	06.11.2019	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	18.11.2019	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
 - Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungs-
 satzung)

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Roth-Händle-Areal“ wird beschlossen. Die Sanierung wird gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in einem Zeitraum von 8 Jahren durchgeführt.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit den Eigentümern im Sanierungsgebiet Sanierungsvereinbarungen abzuschließen.

Anlage(n):

- Sanierungssatzung Roth-Händle-Areal
- Lageplan mit Abgrenzung 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:

In der Sitzung des Technischen Ausschuss am 9. Oktober 2019 wurde der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Roth-Händle-Areal“ vorgestellt. Der Gemeinderat nahm diesen in seiner Sitzung am 21. Oktober 2019 zur Kenntnis und stimmte den Sanierungszielen sowie dem Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes zu.

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 und soll nach § 142 Abs. 1 BauGB durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets wurde so gewählt, dass es nach heutiger Kenntnislage zweckmäßig ist und eine zügige Umsetzung gewährleistet ist. Es wurde nach den Kriterien der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände, der Mitwirkungsbereitschaft sowie den Sanierungszielen gewichtet. Im Gegensatz zum Abgrenzungsvorschlag aus dem Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Abschnitte der Straßen Tramplerstraße und Werderstraße nicht ins Sanierungsgebiet aufgenommen. Für diese Straßen sind keine Maßnahmen vorgesehen. Weiterhin wurden die Flurstücke 4668/60, 4668/61 und 4668/63 der Abgrenzung hinzugefügt. Die Eigentümer dieser Grundstücke hatten sich positiv gegenüber der Erneuerungsmaßnahme gezeigt und ihre Mitwirkungsbereitschaft mit eigenen Maßnahmen geäußert.

Wahl des Verfahrens

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156 a BauGB) für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Deren Anwendung ist nicht erforderlich (Vereinfachtes Verfahren), wenn durch ihren Ausschluss die Durchführung der Sanierung nicht erschwert wird, was insbesondere dann der Fall ist, wenn im gegebenen Zusammenhang kein bzw. keine nennenswerten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Gebiet zu erwarten sind (z.B. bei ausschließlicher Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden im Bestand).

Im geplanten Sanierungsgebiet „Roth-Händle-Areal“ ist nach den derzeitigen Zielen der Stadt und den Beteiligten geplant, die bestehenden, zum größten Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude zu modernisieren und einer neuen Nutzung zuzuführen. Deshalb ist die Anwendung der genannten Vorschriften entbehrlich. Die Verwaltung empfiehlt, die Erneuerungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Nach § 142 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Erneuerungsmaßnahme „Roth-Händle-Areal“ soll in den Jahren von 2019 bis 2027 durchgeführt werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Weitere Rechtsvorschriften

Gemäß § 144 Abs. 1 und 2 besteht in Sanierungsgebieten für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Es besteht auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde für das Sanierungsgebiet eine Genehmigung allgemein erteilt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge sollen im Sanierungsgebiet „Roth-Händle-Areal“ keine Anwendung finden. Demnach wird nach § 144 Abs. 3 eine allgemeine Genehmigung für das gesamte Sanierungsgebiet erteilt.

Geplant ist, im weiteren Verfahren eine Sanierungsvereinbarung mit den betroffenen Eigentümern abzuschließen. Mit dieser Sanierungsvereinbarung verpflichten sich der Projektentwickler Wilhelm Projekt GmbH und sonstige sanierungswillige Eigentümer gegenüber der Stadt, die zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den relevanten Gebäuden durchzuführen. Eine entsprechende Vereinbarung ist, neben der Lage der Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine weitere unabdingbare Voraussetzung für die Möglichkeit der späteren Inanspruchnahme von erhöhter Absetzung für Herstellungs- bzw. Anschaffungskosten nach § 7 h Einkommensteuergesetz.

Die Verwaltung empfiehlt, das Erneuerungsgebiet „Roth-Händle-Areal“ als Satzung zu beschließen und förmlich festzulegen.

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.