

ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum
Hauptamt	Heike Klein/Maike Waischnor, WHS	9745-12	15.04.2015
Registraturnummer	623.23; 022.3	Seiten 4	Anlagen 3
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	28.04.2015
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Top 2

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Erweiterung des Sanierungsgebietes 'Neue Mitte' (Bereich ehemalige Gärtnerei Cramer-Wanner) - Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung

I. Beschlussvorschlag:

1. Den unter II. Sachdarstellung und Begründung dargestellten Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen zum Erweiterungsbereich wird zugestimmt.
2. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die 1. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Neue Mitte“ wird als Satzung beschlossen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Sanierung weiter vorzubereiten und durchzuführen.

Vorlage bewirkt Ausgaben	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Deckungsmittel sind bereit	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Außer- bzw. überplanmäßige Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Finanzierungsnachweis liegt bei	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. Sachdarstellung und Begründung:

Das Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ wurde durch Satzung der Gemeinde Ingersheim vom 24.07.2012, veröffentlicht am 27.07.2012, förmlich festgelegt. Die Grundstücke der ehemaligen Gärtnerei Cramer-Wanner werden vom Sanierungsgebiet räumlich umfasst, sind jedoch nicht selbst Teil des Sanierungsgebietes. Nach erfolgter Aufgabe des Gärtnereibetriebes im Sommer 2014 ist die Vermeidung von innerörtlichem Leerstand und eine städtebaulich geordnete Entwicklung Ziel der Gemeinde. Um ungewünschte Entwicklungen zu vermeiden, wird erwogen die betreffenden Grundstücke in das Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ aufzunehmen. In Vorbereitung dazu hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 24.06.2014 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den „Erweiterungsbereich Neue Mitte“ eingeleitet. Der Beschluss wurde am 27.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bzw. in Vorbereitung auf die förmliche Festlegung sind insbesondere folgende Vorschriften anzuwenden:

- § 137 BauGB sieht eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen vor und in diesem Zusammenhang eine möglichst frühzeitige Erörterung.
- § 138 BauGB legt eine Auskunftspflicht über die Tatsachen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.
- § 139 BauGB schreibt die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger vor.
- § 140 BauGB regelt die Details der Maßnahmenvorbereitung und schreibt insbesondere
 - die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
 - die städtebauliche Planung (Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung),
 - die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,
 - die Erarbeitung und Fortschreibung eines Sozialplans vor.
- § 142 BauGB regelt die Details für den Erlass der Sanierungssatzung.
- § 149 BauGB schreibt die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht vor.

Unter Anwendung der voranstehend genannten Vorschriften hat die Gemeindeverwaltung zu den bereits vorliegenden Beurteilungsgrundlagen folgende ergänzende Informationen gewonnen:

Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

Mit den Eigentümern der betreffenden Grundstücke wurde die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung – insbesondere sanierungsrechtliche Aspekte, Sanierungsziele und Neuordnungskonzept – mehrfach und ausführlich erörtert. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zur Durchführung der Sanierung ist gemäß der erfolgten Abstimmung zum Beurteilungszeitpunkt gegeben.

Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Planung berührt werden kann, Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Unterrichtung über ihre Absichten gegeben. Aus den Stellungnahmen

ergeben sich keine Anhaltspunkte, welche die beabsichtigte Sanierung des Gebietes unmöglich machen bzw. erheblich erschweren würde. Naturschutzrechtliche Belange können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Gerade für die Neuordnungsbereiche wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden. In diesem Verfahren werden die relevanten Belange intensiv geprüft werden. Im Übrigen werden bei Einzelvorhaben die jeweiligen Belange geprüft. Die gegebenen Anregungen werden im weiteren Verlauf der Sanierung zu gegebener Zeit mit den entsprechenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.

Sanierungsziele und Neuordnungskonzept

Das Planungsbüro ARP, Stuttgart wurde durch die Gemeinde Ingersheim mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für den Bereich der ehemaligen Gärtnerei Cramer-Wanner beauftragt. Dem Gemeinderat wurden die Planungen zuletzt in der Sitzung am 24.03.2015 vorgestellt. Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie stellen das Neuordnungskonzept für den Erweiterungsbereich dar. Die bisherigen Ziele der Sanierung, die im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2012 unter Punkt 7 (Maßnahme- und Neuordnungskonzept) dargestellt sind, werden für den Erweiterungsbereich wie folgt ergänzt:

- Erschließung der rückwärtigen Bereiche,
- Schaffung von altersgerechten Wohnformen einschließlich Betreuungsangeboten,
- Stärkung des zentralen Angebotes an sozialer Infrastruktur.

Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

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 und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB. Für den Erweiterungsbereich haben sich im Rahmen der Erörterung der Sanierungsziele und -maßnahmen keine Hinweise darauf ergeben, dass negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Überprüfung der Wahl des Sanierungsverfahrens

Bezüglich der rechtlichen Grundlagen für die Durchführung der Sanierung ist insbesondere § 142 BauGB über die Wahl des Sanierungsverfahrens und für die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens zu berücksichtigen, wobei bei Vorliegen der Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB die Gemeinde zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet ist.

Die Entscheidung, welches Verfahren im Einzelnen zu wählen ist, das heißt, ob die Sanierung im klassischen Verfahren oder im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung der Gemeinde ist die Erforderlichkeit der "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152 bis 156a BauGB).

Zu berücksichtigen ist bei dieser Entscheidung, dass der Gemeinderat bei Erlass der Sanierungssatzung am 24.07.2012 für das Gebiet „Neue Mitte“ die Auffassung vertrat, dass dort die Voraussetzungen zur

Anwendung des vereinfachten Verfahrens vorliegen und dass für ein einheitliches Sanierungsgebiet nur eine einheitliche Verfahrenswahl möglich ist.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im vereinfachten Verfahren als auch im klassischen Verfahren folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Absatz 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird;
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Nach Auffassung der Verwaltung und der WHS kann die Sanierung auch nach Erweiterung des Sanierungsgebietes im vereinfachten Sanierungsverfahren unter Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB durchgeführt werden. Die Anwendung des Instrumentariums der §§ 152 bis 156a BauGB erscheint nicht erforderlich, nachdem im Erweiterungsbereich zum Beurteilungszeitpunkt die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer vorhanden ist und sanierungsbedingte Werterhöhungen auf Grund der bestehenden Bebaubarkeit der Grundstücke gemäß § 34 BauGB nicht zu erwarten sind.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Finanzierung

Die Abgrenzung des Erweiterungsbereichs ist im beigefügten Plan vom April 2015 – Anlage zum Satzungstext – dargestellt.

In der Sitzung am 24.03.2015 wurde der Gemeinderat über die vorläufigen, voraussichtlichen Kosten und die mögliche Finanzierung der Sanierungsdurchführung in Kenntnis gesetzt. Für die Sanierungsmaßnahme „Neue Mitte“ werden Städtebauförderungsmittel aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) gewährt. Nach Aufstockung der bewilligten Finanzhilfen im Programmjahr 2015 auf insgesamt rd. 1,37 Mio. € stehen derzeit bis Ende April 2017 in der Sanierungsmaßnahme "Neue Mitte" noch rd. 730 T€ Finanzhilfen zur Verfügung.

Fazit

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen zu den Grundstücken der ehemaligen Gärtnerei Cramer-Wanner für die förmliche Festlegung (bzw. Erweiterung) des Sanierungsgebietes vor.



Volker Godel
Bürgermeister