

ARBEITSVORLAGE

AMT/ABTEILUNG	SACHBEARBEITER/IN	TELEFON	DATUM	
Hauptamt	Heike Klein, Maike Waischnor, WHS	9745-12	19.05.2014	
REGISTRATURNUMMER	022.3; 623.23	SEITEN 4	ANLAGEN 1	
BERATUNG/BESCHLUSSFASSUNG	ÖFFENTLICH	NICHTÖFFENTLICH	SITZUNG	TOP
GEMEINDERAT	☒	☐	20.05.2014	4
VERWALTUNGSAUSSCHUSS	☐	☐		

VERHANDLUNGSGEGENSTAND:

Sanierung Ingersheim - Untersuchungsgebiet "Erweiterungsbereich Neue Mitte" - Vorbereitende Untersuchungen

I. Beschlussvorschlag:

1. Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB für das Gebiet „Erweiterungsbereich Neue Mitte“ in Ingersheim.
 - 1.1 Das Gebiet „Erweiterungsbereich Neue Mitte“ wurde als Gebiet mit städtebaulichen Mängeln und Missständen ermittelt. Der Gemeinderat von Ingersheim beschließt deshalb zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB durchführen zu lassen.
Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt
 - Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
 - Abbruch nicht zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung,
 - Erschließung der rückwärtigen Bereiche,
 - Schaffung von altersgerechten Wohnformen einschließlich Betreuungsangeboten,
 - Stärkung des zentralen Angebotes an sozialer Infrastruktur.
 - 1.2 Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg (WHS) vom Mai 2014 auf Kartengrundlage der Gemeinde Ingersheim umgrenzt, dieser Plan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt. Der Lageplan ist im Rathaus der Gemeinde Ingersheim, Hindenburgplatz 10, Zimmer 10, 74379 Ingersheim während den bei der Gemeinde üblichen Dienstzeiten ausgelegt und kann dort von jedermann eingesehen werden.
 - 1.3 Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsgebiet zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten Sanierung entgegen zu nehmen.

- 1.4 Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.
2. Die Gemeindeverwaltung wird weiterhin beauftragt und ermächtigt, ggf. erforderliche vertragliche Vereinbarungen zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen abzuschließen.

VORLAGE BEWIRKT AUSGABEN:		JA ☒	NEIN ☐
DECKUNGSMITTEL SIND BEREIT:		JA ☒	NEIN ☐
AUßER- BZW. ÜBERPLANMÄßIGEN AUSGABEN:		JA ☐	NEIN ☒
FINANZIERUNGSNACHWEIS LIEGT BEI:		JA ☐	NEIN ☒
PROTOKOLLAUSZUG:	BÜRGERMEISTER ☐	KÄMMERER ☐	HAUPTAMTSLEITERIN ☐ REGISTRATUR ☒
	BAURECHTSAMT ☐	LRA ☐	WHS ☒ ☐

II. Sachdarstellung und Begründung:

Die Gärtnerei Cramer-Wanner im Ortskern von Ingersheim gibt ihren Betrieb zeitnah im Juni 2014 auf. Das Grundstück der Gärtnerei umfasst die Flurstücke 4000, 4002 und 4007. Die Flurstücke sind vom Sanierungsgebiet „Neue Mitte“, das am 27.07.2012 förmlich festgelegt wurde, räumlich umfasst, jedoch nicht selbst Teil des Sanierungsgebietes.

Bislang, so auch in der Vorbereitung auf das Sanierungsgebiet „Neue Mitte“, ist die Gemeinde davon ausgegangen, dass auf dem durch die Gärtnerei genutzten Grundstück kein Handlungs- bzw. Sanierungsbedarf besteht. Die jetzige Entwicklung mit der kurzfristigen Geschäftsaufgabe sowie dem drohenden Leerstand der Betriebsgebäude war nicht absehbar.

Ziel der Gemeinde ist die Vermeidung von innerörtlichem Leerstand und eine städtebaulich geordnete Entwicklung. Um ungewünschte Entwicklungen zu vermeiden, wird erwogen die betreffenden Grundstücke in das Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ aufzunehmen. Die Erweiterung der Sanierungssatzung hat durch Gemeinderatsbeschluss zu erfolgen.

Vor förmlicher Festlegung (bzw. Erweiterung) des Sanierungsgebietes sind vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Gemäß § 141 Abs. 2 BauGB kann von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Hinreichend bedeutet in diesem Zusammenhang, dass die Gemeinde die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen (über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen, und städtebaulichen Verhältnisse, die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung) bereits in einem anderen Zusammenhang gesammelt hat und diese darlegen kann sowie die Beteiligung der Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger durchgeführt hat. Hinreichende Beurteilungsgrundlagen in diesem Sinne liegen für den Erweiterungsbereich nicht vor, so dass von den vorbereitenden Untersuchungen vor Satzungserweiterung nicht abgesehen werden kann. Es sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, ein entsprechender Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB des Gemeinderates über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist zu fassen; der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.

Für die Sanierungsmaßnahme „Neue Mitte“ werden Städtebauförderungsmittel aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) gewährt. Nach Aufstockung des bewilligten Förderrahmens im Programmjahr 2014 auf insgesamt rd. 1,8 Mio. € stehen derzeit bis Ende 2015 in der Sanierungsmaßnahme "Neue Mitte" noch rd. 600 T€ Fördermittel zur Verfügung. Mögliche Kosten in Zusammenhang mit dem Gärtnerei-Grundstück, wie z.B. Planungs-, Erwerbs- oder Abbruchkosten, sind bislang nicht in der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt worden, so dass die Fördermittel bei Verwendung für die Gärtnerei ggf. nicht für andere geplante Maßnahmen zur Verfügung stehen. Eine Aktualisierung und Ergänzung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die Überprüfung des Sanierungsverfahrens unter dem Aspekt der Auswirkungen möglicher Wertsteigerungen (die Sanierungsmaßnahme „Neue Mitte“ wird derzeit im vereinfachten Verfahren unter Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB durchgeführt) sowie die Fortschreibung der Sanierungsziele und Entwicklung eines Neuordnungskonzeptes mit konkreten Maßnahmen in Hinblick auf die künftige Entwicklung des Gärtnereigrundstücks sind wesentliche Bestandteile der vorbereitenden Untersuchungen.

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen auf dem Grundstück der Gärtnerei Cramer-Wanner dient der möglichen Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Neue Mitte“, die Kosten im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen entstehen somit im Rahmen der laufenden Sanierungsmaßnahme und sind grundsätzlich förderfähig. Für die Bestimmung der per Satzung durch Gemeinderatsbeschluss ergänzend in das Sanierungsgebiet „Neue Mitte“ aufzunehmenden Grundstücke bilden die Ergebnisse der durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen die Entscheidungsgrundlage.

Volker Godel
Bürgermeister

Anlage:
Abgrenzungsplan für das zukünftige Untersuchungsgebiet