

ARBEITSVORLAGE

Amt / Abteilung	Sachbearbeiter/in	Telefon	Datum	
Hauptamt	Heike Klein/Peter-Uwe Blank, WHS	9745-12	06.12.2016	
Registraturnummer	623.26; 022.3	Seiten 4	Anlagen 1	
Beratung / Beschlussfassung	öffentlich	nichtöffentlich	Sitzung	Top
Gemeinderat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	20.12.2016	3
Verwaltungsausschuss	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

VERHANDLUNGSGEGENSTAND

Sanierungsgebiet "Neue Mitte"

- Satzungsbeschluss zur Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes -

I. Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat stimmt den Sanierungszielen sowie dem Maßnahmen- und Neuordnungskonzept wie in der Sitzungsvorlage dargestellt zu.
2. Der Gemeinderat beschließt die 2. Änderung der Sanierungssatzung wie nachfolgend dargestellt.

Satzung der Gemeinde Ingersheim über die 2. Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Neue Mitte"

Aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Absatz 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der derzeit gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ingersheim folgende Satzung über die 2. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Neue Mitte“:

§ 1

In den nachfolgend näher beschriebenen Gebieten liegen städtebauliche Missstände vor. Diese Bereiche sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Die Grundstücke, welche im Erweiterungsgebiet liegen, werden in das bestehende Sanierungsgebiet „Neue Mitte“, welches durch Satzung der Gemeinde Ingersheim vom 24.07.2012, öffentlich bekanntgemacht am 27.07.2012, förmlich festgelegt und das mit Satzungsbeschluss vom 28.04.2015, öffentlich bekanntgemacht am 08.05.2015, erweitert wurde, einbezogen.

Das Erweiterungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan „Neue Mitte“, Teilgebiet Großingersheim – Erweiterung 2 im Maßstab 1:2.500 vom Dezember 2016 abgegrenzten Flächen. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2

Sämtliche Rechtswirkungen der bestehenden Satzung vom 24.07.2012 gelten auch für die Flurstücke des in § 1 bezeichneten Erweiterungsbereiches.

§ 3

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

3. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Gemeinderat beschließt, die Durchführungsfrist bis 31.12.2022 bleibt unverändert.

Vorlage bewirkt Ausgaben	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Deckungsmittel sind bereit	<input 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:

Die Gemeinde Ingersheim wurde im Jahre 2007 mit der Sanierungsmaßnahme „Neue Mitte“ in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Für das Maßnahmenbündel wurde mit Zuwendungsbescheiden des Regierungspräsidiums Stuttgart bisher insgesamt ein Förderrahmen von 2.433.334,00 € bzw. Finanzhilfen von 1.460.000,00 € bewilligt. Die Fördermittel sind fast vollständig abgerufen. Der Bewilligungszeitraum läuft bis zum 30.04.2017, eine Verlängerung um ein Jahr ist beantragt.

Am 24.07.2012 hat der Gemeinderat gemäß § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neue Mitte“ in Ingersheim beschlossen, das eine Fläche von ca. 17,5 ha umfasst. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wurde nicht ausgeschlossen. Mit der Bekanntmachung der Satzung im Ingersheimer Amtsblatt am 27.07.2012 wurde die Satzung rechtsverbindlich. Dieses Gebiet wurde mit Satzungsbeschluss vom 28.04.2015, öffentlich bekanntgemacht am 08.05.2015, um die 3 Flurstücke (Areal Gärtnerei Cramer Wanner) erweitert.

Die Sanierungssatzung für das bisherige Sanierungsgebiet „Ortskern“ wurde im November 2016 durch den Gemeinderat aufgehoben. Festgestellt wurde dabei, dass die Sanierungsziele im Bereich zwischen Hindenburgplatz und Pleidelsheimer Straße, Tiefengasse und Kirchgasse nicht vollständig erreicht wurden.

Der Bereich weist weiterhin Missstände und Mängel auf, die durch bauliche Maßnahmen beseitigt werden sollen. Um das aus der bisherigen Sanierungsmaßnahme entwickelte einheitliche Konzept weiterhin umsetzen zu können, soll dieser Bereich in das bestehende Sanierungsgebiet eingegliedert werden.

Für den Bereich wurde bereits ein städtebauliches Neuordnungskonzept in der Sanierung „Ortskern“ entwickelt, das öffentlich diskutiert wurde. Darüber hinaus wurden mit den Eigentümern im Verlauf der bisherigen Sanierung verschiedene Gespräche geführt. Auf eine erneute Erörterung mit den Betroffenen im Sinne des § 137 BauGB kann verzichtet werden, da diese bereits im Rahmen der Erstellung des städtebaulichen Neuordnungskonzeptes und der vorherigen Sanierung „Ortskern“ erfolgt ist.

Das Ziel, durch eine frühzeitige Betroffenenbeteiligung einerseits eine möglichst gute Informationslage der Gemeinde über die Vorstellungen der Betroffenen herzustellen und zum anderen die Betroffenen zu motivieren, sich an der Durchführung der Maßnahme aktiv zu beteiligen, ist bereits durch die Untersuchungen und Beteiligung im Rahmen der bisherigen Sanierung gegeben. Auf die in § 139 Abs. 3 BauGB geforderte Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange kann verzichtet werden, da die bisherigen Ziele und Zwecke der Sanierung im Zuge der Gebietserweiterung unberührt bleiben. Daher liegen nach Ansicht der Verwaltung hinreichende Beurteilungsunterlagen vor und es wird von der Durchführung vorbereitender Untersuchungen für diesen Bereich nach § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Als Sanierungsziele werden weiterhin bestimmt:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel;
- Erhaltung und Stärkung der örtlichen Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen;
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bestehenden Ortsgefüge durch Umnutzung, Baulückenschließung, bauliche Nachverdichtung;
- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung;
- Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung;
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum;
- Klimaschutz, Energieeinsparung, CO₂-Reduzierung.

Festlegung des Maßnahmen- und Neuordnungskonzeptes:

Die bereits bei der Sanierung „Ortskern“ bestimmte Maßnahmen- und Neuordnungskonzeption gilt weiterhin.

Für die Durchführung der erforderlichen Maßnahmen im Erweiterungsbereich ist nach Einschätzung der Verwaltung der im Sanierungsverfahren „Ortsmitte“ festgelegte Umfang der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ausreichend. Bereits im Sanierungsverfahren „Ortskern“ wurde festgestellt, dass keine nennenswerten Bodenwertsteigerungen eingetreten sind. Aus dem vorgesehenen Maßnahmenbündel ergeben sich voraussichtlich ebenfalls keine relevanten Bodenwertsteigerungen, welche die Anwendung der Vorschriften des 152 ff BauGB erfordern würde.

Die Finanzierung der zusätzlichen Maßnahmen werden im Rahmen des bisherigen Förderrahmens der Sanierung „Neue Ortsmitte“ bzw. durch Haushaltsmittel der Gemeinde gewährleistet.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat die Erweiterung des Sanierungsgebietes um die genannten Grundstücke vor, um auf den Grundstücken eine Verbesserung und Neuordnung entsprechend den Sanierungszielen zu erreichen.



Volker Godel
Bürgermeister