



Sitzungsvorlage
610/558/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 23.04.2019	Aktenzeichen: 61_40/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	29.04.2019	Vorberatung N	
Ortsbeirat Arzheim	08.05.2019	Vorberatung Ö	
Bauausschuss	14.05.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes für den Bereich „Arzheim-Ortskern“ im Stadtdorf Arzheim; Beschluss der Offenlage

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt den Berichtsentwurf über die Vorbereitenden Untersuchungen „Arzheim-Ortskern“ inkl. Anlagen offenzulegen und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 141 BauGB i. V. m. §§ 137-139 BauGB vorzubereiten und durchzuführen.

Begründung:

Das Stadtdorf Landau-Arzheim zeichnet sich durch eine ausgeprägte und sehr alte städtebauliche Struktur aus.

Entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Hauptstraße zieht sich der zentrale Altortbereich, der beidseitig mit mittelgroßen bis großen Hofbauten aus 5 Jahrhunderten bebaut ist.

Trotz der Brandschätzungen des 17. und 18. Jahrhunderts weist der Ort eine alte Bausubstanz auf, die mindestens bis in die Renaissance reicht. Die Anzahl großer Höfe spricht für reiche Familien die hier zu allen Zeiten saßen. Bedingt durch die früheren Hauptwirtschaftszweige (Landwirtschaft, Kalkbruch und –brand, Ziegelherstellung) ist im Ort eine Mischung aus Einzelhäusern und kleineren und größeren Haken- und Dreiseithöfen vorhanden. Zu diesem Gebäudetypus gehören vielfach eine Toranlage, die einen kleinen Innenhof zum Straßenraum begrenzt sowie ein im rechten Winkel an das Hauptgebäude anschließendes Scheunengebäude und angrenzende Altenteilbauten.

Der Zustand dieser historisch wertvollen Bausubstanz ist in Teilbereichen mangelhaft und die aus der historischen Entwicklung resultierenden Potenziale des Ortes werden derzeit weder in städtebaulicher noch in denkmalpflegerischer Sicht genutzt.

Im genannten Bereich liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Es handelt sich insbesondere um Missstände bezüglich der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten und um Missstände hinsichtlich der baulichen und energetischen Beschaffenheit von Gebäuden.

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes besteht die Möglichkeit, u. a. durch Anwendung der Instrumente des besonderen Städtebaurechts, die hier grob skizzierten städtebaulichen Missstände im Gebiet zu beheben.

Nach § 141 BauGB ist die Gemeinde dazu verpflichtet vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes so genannte „Vorbereitende Untersuchungen“ (VU) als Beurteilungsgrundlage für die Erforderlichkeit einer Sanierungsmaßnahme durchzuführen.

Die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Arzheim-Ortskern“ wurde am 24. April 2018 vom Stadtrat beschlossen. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Büro Rittmansperger aus Darmstadt beauftragt. In der zweiten Jahreshälfte 2018 wurde eine Bestandsaufnahme und-analyse durchgeführt. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15. Januar 2019 wurde die Sanierung mit den Betroffenen (Eigentümer) gemäß § 137 bereits frühzeitig erörtert und erste grundlegende Ergebnisse der Bestandsaufnahme vorgestellt. Danach hatten die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie alle Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, Stellungnahmen und Anregungen abzugeben. Die Unterlagen wurden zudem auf der Homepage der Stadt Landau zur Verfügung gestellt. Es gingen jedoch keine Stellungnahmen und Anregungen ein.

Mittlerweile sind die Vorbereitenden Untersuchungen so weit vorangeschritten, dass der VU-Bericht im Entwurfsstadium vorliegt. Er beinhaltet eine konkrete Analyse der vorhandenen städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB. Die Ergebnisse sind im Detail den textlichen und plangrafischen Ausarbeitungen der Anlage 1 zu entnehmen.

Der Bericht kommt zu dem Ergebnis, dass die für das Untersuchungsgebiet konstatierten städtebaulichen Missstände die förmliche Festlegung des Untersuchungs-bereichs als Sanierungsgebiet rechtfertigen.

Im VU-Bericht werden die folgenden übergeordneten Sanierungsziele formuliert:

- Erhaltung und Aufwertung des charakteristischen Ortsbildes
- Attraktivierung und Weiterentwicklung der Wohnfunktion
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Sicherung und Verbesserung der Versorgungsfunktionen
- Stärkung und Ausbau der ortstypischen, touristischen Angebote

Es wurden keine gravierenden Mängel mit dringlichem Sanierungsbedarf im öffentlichen Raum festgestellt. Da mit dem Ausbau der Arzheimer Hauptstraße bereits begonnen wurde, sind keine durchgreifenden öffentlichen Maßnahmen die eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach sich ziehen, vorgesehen.

Insofern ist das vereinfachte Sanierungsverfahren das nach BauGB angemessene Mittel zur Behebung der vorhandenen städtebaulichen Missstände. Durch die Ausweisung eines vereinfachten Sanierungsgebietes erhalten Sanierungswillige Eigentümer die Möglichkeit, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden steuerlich abzuschreiben.

Weiteres Vorgehen:

- Offenlage des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Juni/ Juli 2019, parallel dazu Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger
- Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung zu den Ergebnissen aus den Vorbereitenden Untersuchungen am 5. Juni im Dorfgemeinschaftshaus Arzheim
- Bewertung der eingehenden Stellungnahmen im Rahmen der o. g. Beteiligung
- Abgrenzung des Sanierungsgebiets zur förmlichen Festlegung
- Festlegung der Verfahrensart
- Beschlussvorschlag zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes voraussichtlich im Herbst 2019

Anlagen:

Anlage 1: Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen „Arzheim-Ortskern“, Entwurfsfassung, Stand April 2019

Anlage 1.1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Anlage 1.2: Nutzungsstruktur

Anlage 1.3.1: Nutzung der Gebäude Bestand

Anlage 1.3.2: Nutzung der Gebäude Analyse

Anlage 1.4: Bausubstanz

Anlage 1.5.1: Baustruktur

Anlage 1.5.2: Baustruktur – Hoftypen

Anlage 1.6.1: Stadtgestalt

Anlage 1.6.2: Grün- und Freiflächen

Anlage 1.7: Verkehr

Anlage 2.1: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Anlage 2.2: Konzept Nutzungen

Anlage 2.3: Konzept Bausubstanz, Baustruktur und Stadtgestalt

Anlage 2.4: Konzept Grün- und Freiflächen

Anlage 2.5: Konzept Verkehr

Anlage 2.6: Maßnahmenplan

Anlage 3: Kosten Maßnahmenübersicht

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

