



Sitzungsvorlage
610/586/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 04.11.2019	Aktenzeichen: 61_40/610-St10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	18.11.2019	Vorberatung N	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	26.11.2019	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	03.12.2019	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Arzheim	03.12.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	17.12.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Ausweisung des Sanierungsgebiets „Arzheim Ortskern“; Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Für den in der Anlage 7 definierten Geltungsbereich wird der Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Arzheim Ortskern“ zur Kenntnis genommen (Anlage 1 – Anlage 3).
2. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung (Anlage 4) gem. § 137 BauGB und im Rahmen der Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (Anlage 5) vorgebracht wurden, werden entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung (Oktober 2019) abgewogen.
3. Für den in der Anlage 6.2 definierten Geltungsbereich wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Arzheim Ortskern“ als Satzung (Sanierungssatzung, Anlage 6.1 und Anlage 6.2) gem. § 142 Abs. 3 BauGB beschlossen. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 eine Frist von 15 Jahren beschlossen.
4. Für den in der Anlage 7 (Räumlicher Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen) definierten Geltungsbereich wird der Beschluss vom 24. April 2018 über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Wirkung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung aufgehoben.

Begründung:

Das Stadtdorf Landau-Arzheim zeichnet sich durch eine ausgeprägte und sehr alte städtebauliche Struktur aus: Auf dem nördlichen Höhenriss des Osthanges der Kleinen Kalmit über dem Ranschbachtal gelegen, zieht sich entlang der in West-Ost-Richtung verlaufenden Hauptstraße der zentrale Altortbereich der beidseitig mit mittelgroßen bis großen Hofbauten aus 5 Jahrhunderten bebaut ist. Nördlich der Hauptstraße sind oftmals große Kelleranlagen in den Kalkboden gegraben, größte bekannte Anlage ist die ehemalige Bischöfliche Amtskellerei.

Ungewöhnlich ist das Fehlen eines größeren Dorfplatzes. Kleinere Gassen mit historischem Wohnhausbestand, aber auch Hakenhöfen mit Nutzgebäuden schließen nördlich und südlich an die Hauptstraße an.

Westlich des Altorts führt eine homogene Siedlungsbebauung der 30er Jahre den Lückenschluss zu zwei westlich gelegenen, älteren Ausreißern an.

Eine Besonderheit des Orts ist der auf dem Höhenrücken nördlich der Hauptstraße gelegene „Schall'sche Garten“ mit seiner prägenden Umfassungsmauer (ähnlich Schloss Edesheim), der mit einem Neubaugebiet bebaut ist. Lediglich der Kernbereich zur Amtskellerei (Dorfgemeinschaftshaus) wurde als öffentliche Freifläche von Bebauung ausgespart.

Der gesamte Dorfgrundriss setzt sich aus kleinteiligen, unregelmäßig zugeschnittenen Siedlungsbereichen zusammen, die seinen Charakter ausmachen. Trotz der Brandschatzungen des 17. und 18. Jahrhunderts weist der Ort eine alte Bausubstanz aus, die mindestens bis in die Renaissance reicht. Die Anzahl großer Höfe spricht für reiche Familien die hier zu allen Zeiten ansässig waren. 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.

Doch nicht nur Missstände hinsichtlich der baulichen Beschaffenheit sind zu verzeichnen, sondern auch Missstände bezüglich der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten sowie der energetischen Beschaffenheit von Gebäuden.

Aufgrund der offenkundig vorliegenden städtebaulichen Missstände i. S. v. § 136 BauGB hat der Stadtrat am 24. April 2018 die Einleitung von sogenannten „Vorbereitenden Untersuchungen“ beschlossen.

Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ stellen den ersten Verfahrensschritt einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme dar. Deren Durchführung ist gemäß § 141 BauGB Grundvoraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Durch die Festlegung eines Sanierungsgebietes wird der rechtliche Rahmen geschaffen, um einen räumlich abgegrenzten Stadt- bzw. Ortsbereich zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

1. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Die einleitend grob skizzierten städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB wurden im Rahmen von „Vorbereitenden Untersuchungen (VU)“ gemäß § 141 Abs. 3 BauGB durch das Planungsbüro Rittmannsperger Architekten GmbH aus Darmstadt umfassend ermittelt und in einem Untersuchungsbericht zusammengefasst.

Der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen beinhaltet im Ergebnis nicht nur eine präzise Analyse der offenkundig vorliegenden städtebaulichen Missstände, sondern auch einen städtebaulichen Rahmenplan mit konkretisierten Aussagen zur Behebung dieser Missstände sowie einen Vorschlag zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets „Arzheim Ortskern“.

Zusammenfassend wurden die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Missstände im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen konstatiert:

Substanzmängel:

- Sanierungsstau in der Bausubstanz und daraus ableitbar an dem energetischen Gesamtzustand
- Gestaltungsdefizite an der ortsbildprägenden und erhaltenswerten Gebäude
- Hohe Bebauungsdichte in den Blockinnenbereichen
- In Teilbereichen fehlende Raumkanten
- hoher Versiegelungsgrad privater Freiflächen
- Zunahme von Gestaltungs-mängeln durch Veränderungen an Gebäuden im gesamten Untersuchungsgebiet und somit Gefährdung des historischen und ortstypischen Stadtbildes
- Straßen mit Gestaltungs- und Instandhaltungsmängeln
- Gründefizite in öffentlichen und privaten Freiräumen

Funktionsmängel:

- Leerstehende Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet mit räumlich-konzentrierten Bereichen
- Häufung von mindergenutzten Nebengebäuden im rückwärtigen Bereich
- Verlust des Arzheimer Orts- und Charakterbildes durch Verlagerung der Winzerbetriebe in den Außenbereich
- Wandel der Bevölkerungsstruktur und damit Veränderung der Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung.
- Steigende Altersstruktur im Untersuchungsgebiet
- Eingeschränkte Barrierefreiheit im Straßenraum
- In Teilbereichen angespannte Parkraumsituation
- Konflikte zwischen ruhendem Verkehr und Fußgängern

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB erfolgte durch zwei Informationsveranstaltungen (15. Januar 2019 und 5. Juni 2019) sowie die Offenlage des Berichtsentwurfes vom 5. Juni 2019 bis zum 8. Juli 2019.

Die Durchführung von Informationsveranstaltungen ermöglichte es, die Sanierung frühzeitig mit den Betroffenen zu erörtern. Neben dem Verfahrensverlauf, den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und den Sanierungszielen wurden auch grundlegende Fragestellungen zum Sanierungsrecht behandelt (z. B. Zahlung von Ausgleichsbeträgen, Verfahrensart, Herausnahme von Grundstücken aus dem geplanten Sanierungsgebiet). Ferner wurde auch die Förderung bzw. die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden thematisiert. Bedenken während der Informationsveranstaltungen wurden unter anderem bezüglich des Ausbaus der Arzheimer Hauptstraße und dem damit im Zusammenhang stehenden Verlust von Stellplätzen geäußert. Die Planung zum Ausbau der Arzheimer Hauptstraße wurde allerdings schon vor Beginn der „Vorbereitenden Untersuchungen“ abgeschlossen und ist nicht Bestandteil des gegenwärtigen Sanierungsverfahrens.

Während der Offenlage des Berichtsentwurfes vom 5. Juni 2019 bis zum 8. Juli 2019 konnten die Betroffenen darüber hinaus Stellungnahmen und Anregungen zur Planung abgeben. Die vorgebrachten Anregungen bzw. Bedenken wurden abgewogen und in einer Synopse als Abwägungsergebnis zusammengefasst (Anlage 4). Es wurden vermehrt Stellungnahmen eingereicht, die sich auf die Abgrenzung des künftigen Geltungsbereiches des Sanierungsgebietes beziehen. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gegenüber der Fassung des Berichtsentwurfes zur Offenlage wie folgt geändert:

- Die Flurstücke im nördlichen Teilbereich des Geltungsbereiches (Nauweg 56, 58, 60, 62, 64, 66, Friedhofweg 2 & 2a) werden wieder in das Sanierungsgebiet

mitaufgenommen. Der Berichtsentwurf zum Offenlagebeschluss sah vor, die besagten Grundstücke nicht in das Sanierungsgebiet mitaufzunehmen, da die Bestandsaufnahme, die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wurde, ergeben hat, dass die Anwesen (zumindest nach äußerer Inaugenscheinnahme) keine Mängel in der Bausubstanz verzeichnen. In ihren Stellungnahmen haben einzelne Eigentümer darauf hingewiesen, dass die Anwesen allerdings insbesondere im Gebäudeinneren Missstände aufweisen, die so von außen zunächst nicht ersichtlich werden. Auf die vorgebrachten Anregungen wurde reagiert und die Grundstücke wurden wieder in das Sanierungsgebiet mit aufgenommen.

- Die Flurstücke 390/5 und 400/28 werden in das Sanierungsgebiet mitaufgenommen. Die beiden Flurstücke verzeichnen unterirdisch einen historischen Eiskeller. Eine Restauration bzw. Sichtbarmachung des Eiskellers kann evtl. als Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme im Sinne des Baugesetzbuches gewertet werden. Dies ist im weiteren Verfahren detailliert zu prüfen, sobald die Maßnahme konkret werden sollte.

Die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 2 BauGB erfolgte per Anschreiben vom 28. Mai 2019. Die Beteiligung und Mitwirkung der stadtverwaltungsinternen Fachstellen erfolgte ebenfalls per Anschreiben vom 4. Juni 2019. Die vorgebrachten Anregungen bzw. Bedenken wurden abgewogen und in einer Synopse als Abwägungsergebnis zusammengefasst (Anlage 5).

Bei den eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger handelt es sich weitestgehend um Hinweise, die sich nicht auf die Vorbereitenden Untersuchungen und die Rahmenplanung beziehen, sondern bei konkreten Erschließungsmaßnahmen/Baumaßnahmen zu berücksichtigen sind. Die Hinweise werden an die entsprechenden Ämter weitergeben. Hinweise, die sich auf die Planeinträge und den Erläuterungsbericht beziehen, wurden korrigierend eingearbeitet. Aus den eingegangenen Stellungnahmen resultiert kein Anpassungserfordernis der Planung.

Rahmenplanung

Auf Grundlage der vorgenommenen Untersuchungen wurden Sanierungsziele benannt. Die planerische Umsetzung dieser Sanierungsziele findet wiederum in der städtebaulichen Rahmenplanung ihren Niederschlag. Die Rahmenplanung trifft planerische Aussagen zu den Themenbereichen Nutzung, Baustruktur, Stadtgestalt, Grün- und Freiflächen und Verkehr und hat dabei unter anderem die nachfolgend aufgelisteten Handlungsschwerpunkte bzw. städtebaulichen Zielsetzungen zum Gegenstand:

- Anpassung an zeitgemäße Wohnstandards d. h. sowohl die Sanierung der Bausubstanz, die technische und energetische Modernisierung, die Verbesserung von Grundrisszuschnitten der Wohngebäude sowie die Aufwertung der privaten Freiräume durch Entkernung, Entsiegelung und Begrünung
- Barrierefreier Umbau von Wohnungen
- Sicherung und Verbesserung des ÖPNV
- Schaffung von attraktiven Spiel-, Aufenthalts- und Kommunikationspunkten im gesamten historischen Ortskern
- Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Umgestaltung und gestalterische Aufwertung der Straßenräume, Herstellung niveaugleicher Mischverkehrsflächen
- Stärkung der Versorgungsfunktion und der lokalen Wirtschaftsstruktur
- Stärkung und Ausbau von Kultur- und Freizeiteinrichtungen entlang der Arzheimer Hauptstraße
- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude

- Verbesserung des Ortsbildes durch Aufwertung von Fassaden
- Erhöhung der Durchgrünung des Sanierungsgebietes zur Verbesserung des kleinräumigen Klimas sowie die Erhaltung und Weiterentwicklung vorhandener Grünbestände
- Sicherung der vorhandenen stadtbildwirksamen Grünflächen mit zum Teil wertvollem alten Baumbestand
- Vermeidung von Durchgangsverkehr in den sensiblen Bereichen, d. h. den besonders schmalen Gassen
- Verkehrsberuhigung im westlichen Ortseingang/ Entschleunigung des motorisierten Verkehrs
- Schaffung von Raum für Stellplätze auf privaten Grundstücken durch Entkernungsmaßnahmen
- Sicherung und Ausbau des Radwegenetzes

Die Sanierungsdurchführung umfasst gemäß § 146 Abs. 1 BauGB Ordnungs- sowie Baumaßnahmen.

Das enge Zusammenwirken öffentlicher sowie privater Maßnahmen ist für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen unabdingbar. Die Gestaltung der Straßen- und Platzräume obliegt der Stadt, während die einzelnen Objektsanierungen von privater Seite durchgeführt werden müssen.

2. Beschluss der Sanierungssatzung

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme soll zur Entwicklung der baulichen Struktur im Sanierungsgebiet bzgl. sozialer, hygienischer und wirtschaftlicher Erfordernisse beitragen, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen Rechnung tragen, das historisch gewachsene Ortsbild aus dem Bestand heraus erhalten, behutsam fortentwickeln und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung tragen. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse.

Verfahren

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen dem vereinfachten und dem umfassenden Sanierungsverfahren. Beim umfassenden Sanierungsverfahren sind die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB anzuwenden.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung gebracht, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird (u. a. Abbruch von Gebäuden und Neuordnung von Grundstücken) bzw. umfangreiche Ordnungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen, die sich wesentlich auf die Bodenpreise auswirken. Die Verfahrenswahl ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren passt, für das sich die Gemeinde dann entscheiden muss (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB).

Im Untersuchungsgebiet „Arzheim Ortskern“ liegt der Schwerpunkt der Maßnahmen im privaten Bereich. Da der Ausbau der Arzheimer Hauptstraße vor der möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes beginnt bzw. begonnen hat, sind keine durchgreifenden öffentlichen Maßnahmen mehr vorgesehen, die voraussichtlich eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nach sich ziehen werden. In diesem Punkt erscheint das vereinfachte Verfahren ausreichend.

Der Satzungstext und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs liegen als Anlage 6.1 und Anlage 6.2 bei.

Durchführungszeitraum

§ 142 Abs. 3 BauGB legt fest, dass mit Satzungsbeschluss auch eine Durchführungsdauer der Sanierungsmaßnahme von bis maximal 15 Jahren beschlossen werden muss. Die Verwaltung wird in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren den Erfolg der Durchführung prüfen und dem Stadtrat berichten, in welchem Verhältnis Aufwand und Nutzen der Sanierungsmaßnahme stehen.

Kosten

Das speziell für Sanierungsgebiete zugeschnittene Städtebauförderungsprogramm wurde zum im Jahr 2013 auf Bundesebene eingestellt. Die Umsetzung der angedachten und von der Stadt durchzuführenden Ordnungsmaßnahmen ist deshalb abhängig von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln. Die Kosten der privaten Baumaßnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern zu tragen.

Die Beratung der privaten Bauherren hinsichtlich sanierungs- und baurechtlicher Fragestellungen erfolgt durch ein externes Sachverständigenbüro und wird von der Stadt finanziert. Nach Satzungsbeschluss werden entsprechende Angebote eingeholt und ein „Sanierungsberater“ beauftragt. Die Kosten wurden bereits im Haushalt 2020 mit 30.000,00 € berücksichtigt und werden bei Bedarf in den weiteren Finanzplanungsjahren angepasst.

3. Aufhebung des Beschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen

Der am 24. April 2018 gefasste Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Arzheim Ortskern“ kann nun nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen aufgehoben werden.

Weiteres Vorgehen

- Ausfertigung der Satzung und ortsübliche Bekanntmachung
- Nach dem Satzungsbeschluss wird ein Sanierungsbeauftragter ausgeschrieben und beauftragt.

Anlagen:

- Anlage 1: Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Arzheim Ortskern“,
Endfassung, Stand Oktober 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- und Maßnahmenübersicht

Anlage 4: Synopse zur Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit

Anlage 5: Synopse zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anlage 6.1: Entwurf der Sanierungssatzung „Arzheim Ortskern“

Anlage 6.2: Räumlicher Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Arzheim Ortskern“

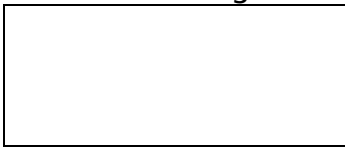
Anlage 7: Räumlicher Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Rechtsamt

Schlusszeichnung:

An empty rectangular box with a black border, intended for a signature or stamp.