



Sitzungsvorlage
610/277/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.03.2014	Aktenzeichen: 610-St2		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	31.03.2014	Vorberatung	
Ortsbeirat Nußdorf	04.04.2014	Vorberatung	
Bauausschuss	08.04.2014	Entscheidung	

Betreff:

Voruntersuchungsbericht (VU) "Ortskern Nußdorf" zur möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt die Veröffentlichung des Voruntersuchungsberichts (VU) „Ortskern Nußdorf“ und Beteiligung der betroffenen Bürger und der Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des § 141 BauGB und der damit verbundenen §§ 137 - 139 vorzubereiten und durchzuführen.

Begründung:

Der jetzt vorliegende Untersuchungsbericht schließt die vorangegangenen mehrjährigen Untersuchungen des Stadtbauamts ab und stellt die Lebens- und Wohnstrukturen, aber vor allem die ermittelten Sanierungsbedarfe im privaten und öffentlichen sowie im gestalterischen und technischen Bereich dar.

Das mit dem Verfassen des Abschlussberichts und der Rahmenplanung beauftragte Büro Rittmannsperger, Darmstadt, schlägt eine andere Abgrenzung als im Jahr 2010 beschlossen vor. Dies resultiert vor allem aus der Betrachtung der öffentlichen Bereiche sowie der Feststellung, dass andere Bereiche des Ortskerns keinen vordringlichen Sanierungsbedarf aufweisen und deshalb herausgenommen werden sollten. Der Bericht stellt keine gravierenden Mängel im öffentlichen Bereich fest, die einer dringenden Sanierung bedürfen, sondern schlägt Verbesserungen vor.

Der Untersuchungsbericht kommt zu dem Ergebnis, dass die Ausweisung eines vereinfachten Sanierungsgebiets nach BauGB das angemessene Mittel ist, um Sanierungswilligen die Möglichkeit steuerlicher Abschreibung zu bieten. Dieses wird ohne eine Förderkulisse ausgewiesen, an dessen Förderungen sich Land und Bund bisher mit 80% beteiligten, wie etwa in den anderen Sanierungsgebieten der Stadt.

Da das Stadtsanierungsprogramm seitens des Bundes abgeschlossen wird und keine neuen Mittel von dieser Seite bezuschusst werden, müssen unabhängig von der Empfehlung der Voruntersuchung alle Kosten für die Ausweisung und Durchführung der Sanierung zu 100% aus städtischen Mitteln bezahlt werden. Darunter fallen auch die notwendigen Beratungsleistungen eines Sanierungsbeauftragten, der Sanierungswillige berät und betreut. Bereits jetzt sei darauf hingewiesen, dass diese Leistungen durch die Sanierungsbehörde/ die Abteilung Stadtplanung und –entwicklung aufgrund der großen Zahl weiterer Projekte mit hoher Priorität nicht übernommen werden können. Allein die behördliche Betreuung und Durchführung, v.a. bei Ausweisung und Abrechnung eines Sanierungsgebiets wird mit hohem Personalaufwand seitens der Verwaltung verbunden sein.

Baustein eines integrierten Konzepts mit der Baulandstrategie

Die in Nußdorf erhobenen Erkenntnisse und die mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebiets sind im Rahmen und Zusammenhang der Baulandstrategie gemäß des Beschlusses vom 25.06.2013 hinsichtlich der Übertragbarkeit auf andere Stadtteile zu überprüfen. Eine Einschätzung der Verwaltung wird im Zuge des folgenden Evaluationsberichts zur Baulandstrategie vorgelegt. Vorab kann bereits festgehalten werden, dass der Untersuchungsbericht aufgrund seines Detailgrads auch der Beurteilung anderer Ortskerne dienen kann, da gerade Wohnungsgrößen, Sanierungsabstände oder Altersstrukturen der Bewohner in weiten Teilen vergleichbar sind.

Förderprogramme/Planungsrechtliche Instrumente

Die rechtlichen Grundlagen für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets sind weiterhin vorhanden, allerdings steigt der Bund aus dem Bund-Länder-Städtebauförderprogramm aus, Neuförderung wird nach derzeitigem Stand nicht aufgelegt. Einige Bundesländer übernehmen die Geldgeberposition voll, die Landesregierung Rheinland-Pfalz wird dies nach heutigem Stand nicht tun.

Die aktuell zur Verfügung stehenden Förderprogramme und -instrumente wurden durch die Stadtplanungsabteilung geprüft und kommen aus verschiedenen Gründen nicht in Frage:

- Dorferneuerung
Kommt für Landau u.a. deshalb nicht in Frage, da Landau im Bereich Stadterneuerung aktiv ist.
- Aktive Stadt- und Ortszentren
Dieses Programm fördert im Wesentlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum. Einzelmaßnahmen könnten zwar über einen sog. Verfügungsfonds bezuschusst und abgewickelt werden, jedoch ist dieses Instrument in Rheinland-Pfalz noch nicht erprobt.
- Stadtumbau
Eine großflächige Förderung privater Vorhaben ist in diesem Programm nicht vorgesehen. Einzelne Maßnahmen können, soweit sie der Zieldefinition der Maßnahme entsprechen, gefördert werden.

Im Ergebnis kann zunächst festgehalten werden, dass das Instrument der Stadtsanierung planungsrechtlich geeignet ist, um die im Untersuchungsbericht beschriebenen Maßnahmen zu steuern und anzustoßen. Auf Grund der auslaufenden aktiven Förderung des Bundes und des Landes für dieses Städtebauförderprogramm ist es jedoch fraglich, ob die Ausweisung eines Sanierungsgebiet zu den gewünschten Investitionen privater Bauherrn in die Bausubstanz führt. Darüber hinaus hat sich in der Vergangenheit gezeigt, dass die lediglich verbleibende Möglichkeit einer steuerlichen Abschreibung für einzelne Bevölkerungsgruppen nicht attraktiv ist.

Daher sollte der Untersuchungsbericht zunächst der Öffentlichkeit vorgestellt bzw. offen gelegt werden, um den Betroffenen die Möglichkeit zur Information und Stellungnahme zu geben. Danach ist zu entscheiden, ob ein vereinfachtes Sanierungsgebiet per Satzung ausgewiesen wird.

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

