



Sitzungsvorlage **610/339/2015**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.01.2015	Aktenzeichen: 610-St2		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	26.01.2015	Vorberatung N	
Ortsbeirat Nußdorf	29.01.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	03.02.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

Ausweisung des Sanierungsgebietes Nußdorf Ortskern - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Für den in der Anlage definierten Geltungsbereich

1. wird der Voruntersuchungsbericht für eine förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Nußdorf Ortskern“ zur Kenntnis genommen (Anlage 1).
2. werden die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gem. § 137 BauGB (Anlage 2) sowie der vorgebrachten Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger (Träger öffentlicher Belange) gem. § 139 BauGB (Anlage 3) entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom 20. November 2014 abgewogen. Die Synopsen sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nußdorf Ortskern“ als Satzung (Sanierungssatzung, Anlage 5) gem. § 142 Abs. 3 BauGB beschlossen.
4. soll die Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 142 Abs. 3 BauGB 15 Jahre nicht übersteigen.
5. wird der Beschluss vom 25.05.2010 über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Wirkung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung aufgehoben (Anlage 4, Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen)

Begründung:

Mit der Informationsvorlage 610/334/2014 hat die Verwaltung gesamt abwägend dargelegt, dass sie die Ausweisung eines Sanierungsgebietes Nußdorf Ortskern nicht empfehlen kann. Maßgeblich für diese Empfehlung sind nicht fachliche Gründe – hier ergeben die vorbereitenden Untersuchungen genügend Anhaltspunkte für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes (siehe unten). Aus Sicht der Verwaltung steht aber das Instrument des „vereinfachten Sanierungsgebietes“ aufgrund der seit Anfang 2014 weggefallenen Städtebaufördermittel, des hohen formalen Verwaltungsaufwandes sowie der nur einseitig wirkenden steuerlichen Entlastungsmöglichkeiten in keinem guten Aufwand-Nutzen-Verhältnis. Darüber hinaus erfolgt mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes für die nächsten 15 Jahre eine Selbstbindung der Stadt bei öffentlichen Investitionen, die die Entscheidungsfreiheiten bei der Investitionsplanung in die Infrastruktur stadtweit einschränkt. Würde dieses Modell auf alle Stadtteile übertragen, überstiege dies die personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt deutlich, weshalb sich die Ausweisung in Nußdorf auch nicht – wie in der Vorlage vom 25.01.2010 (610/033/2010) geplant – als übertragbares Modell für andere Stadtteile eignet. Die Mehrheit des Stadtrates hat trotz dieser Bedenken die Verwaltung beauftragt, die Ausweisung eines Sanierungsgebietes Nußdorf Ortskern vorzubereiten. Auf die Informationsvorlage 610/334/2014 wird verwiesen.

1. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Der VU-Bericht stellt in ausreichendem Maße fachliche Gründe für die Ausweisung eines vereinfachten Sanierungsgebietes fest. Durch die intensivere Form der Erfassung, durch Befragung und Ortsbegehung bei einer großen Zahl der im Untersuchungsgebiet liegenden Anwesen kann ein detailliertes und klares Bild des Zustands, aber auch der Entwicklungsabsichten, etwa bei Weinbaubetrieben, abgebildet werden. Die im Bericht benannten „Missstände und Sanierungsstaus“ sind aufgeteilt betrachtet worden, um gezielt Bereiche benennen zu können, in denen Sanierungs- und Investitionsbedarf besteht. Deutlich wird auch die Überalterung (Durchschnittsalter) im Ortskern und die damit oft verbundenen Ein-Personenhaushalte im Ortskern (z.B. eine 80jährige mit 400 qm Wohnfläche, ein 68jähriger mit 360qm Wohnfläche und Hofanwesen).

Aus fachlicher Sicht ist es geboten, mit Anreizen neue Bewohner als Käufer (oder Mieter) im Ortskern zu gewinnen und neue Einwohner und auch Betriebe anzusiedeln. Gerade bei Haushalten mit hoher Steuerlast, wie junge, doppelverdienende Paare, können auch weiterhin - neben verhältnismäßig großen, vorhanden Bau- und Flächenvolumen - die steuerlichen Vorteile den Ausschlag für die Entscheidung zum Kauf einer Bestandsimmobilie innerorts gegenüber dem Kauf eines Neubaugrundstücks geben. Die steuerlichen Vorteile analog der Abschreibung bei Baudenkmälern ist im Sanierungsgebiet durch Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung möglich. Im Rahmen des Verfahrens werden folgende Absichtserklärungen aufgenommen:

- Zahl der ermittelten Sanierungswilligen (ohne Kaufinteressenten): 44 von 175, davon 24 angedachte Komplettsanierungen.
- Sanierungsbedarf sehen selbst: 79 von 175 befragten. 14 Personen schließen dies aufgrund des eigenen Alters aus.

Im Untersuchungsbericht, Rahmenplan und der Kostenübersicht (Anlagen 1-4) sind die vorgeschlagenen Maßnahmen im einzelnen aufgeführt und Sanierungsbedarfe Privater dargestellt.

Der von Verwaltungsseite vorgelegte Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes berücksichtigt die Ergebnisse der Voruntersuchung und der Betroffenenbeteiligung. Der Geltungsbereich wurde geringfügig gegenüber dem ursprünglichen Geltungsbereich modifiziert.

2. Folgende Stellungnahme der öffentlichen Aufgabenträger und Betroffener wurden entgegengenommen:

a. Öffentliche Aufgabenträger

- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesarchäologie
- Generaldirektion Kulturelles Erbe, Landesdenkmalpflege
- Landesbetrieb Mobilität Speyer
- Bundesnetzagentur
- Verkehrsverband Rhein-Neckar GmbH
- SGD Süd
- Deutsche Telekom Technik GmbH
- Wintershall Holding GmbH
- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

b. Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gingen 10 Stellungnahmen ein.

Die Anregungen wurden, soweit möglich, in den Bericht übernommen. Anregungen zu öffentlichen Verkehrsanlagen etc. werden an die Fachämter und -abteilungen weitergeleitet. Zu den Synopsen im Einzelnen siehe Anlage 2 und 3.

3. Beschluss der Satzung

a. Instrument der städtebaulichen Sanierung

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 und behutsam weiter entwickeln und den Denkmalschutz einbeziehen. Ihre einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung liegt im öffentlichen Interesse.

Im Falle des Sanierungsgebiets „Nußdorf Ortskern“ ist es als Anreizmaßnahme für Eigentümer zu verstehen. Der Erfolg wird durch ihren Sanierungswillen bestimmt.

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen vereinfachtem und vollem Verfahren. Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung gebracht, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, die sich wesentlich auf die Bodenwerte auswirkt. Das vereinfachte Verfahren kommt dagegen zur Anwendung, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 -156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

b. Beschluss der Satzung

Aus den Ergebnissen des Untersuchungsberichts ergibt sich die Ausweisung eines vereinfachten Verfahrens. Der Satzungstext liegt mit Abgrenzung des Geltungsbereichs als Anlage 5 bei.

4. Durchführungszeitraum/ weiteres Vorgehen/ Kosten

a. Durchführungszeitraum

§ 142 Abs. 3 des Baugesetzbuchs legt fest, dass mit Satzungsbeschluss auch eine Durchführungsdauer 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.

b. Weiteres Vorgehen

- Ausfertigung der Satzung und ortsübliche Bekanntmachung
- Direkt nach Beschluss werden Gespräche zur Beauftragung eines „Sanierungsträgers/-beauftragten“ mit versch. Büros geführt.
- Die Stadtplanungsabteilung erstellt mit dem Sanierungsträger ein Stadtsanierungsfaltblatt, das den Eigentümern der Anwesen im Sanierungsgebiet zugeht und die Hintergründe und Möglichkeiten des vereinfachten Sanierungsgebietes „Nußdorf Ortskern“ beschreibt.

c. Kosten

Der Gesetzgeber sieht die Beauftragung externer Büros als Sanierungsträger bzw. –berater explizit vor. Hierdurch werden Haushaltsmittel in Höhe von ca.15.000€/Jahr für den Sanierungsbeauftragten und ca. 5.000 € /Jahr für Dokumentationsmaterial (Erfahrungswert aus anderen Gebieten) gebunden. Personalaufwand in der Verwaltung bindet das Sanierungsgebiet für Einleitung und Abwicklung, den Abschluss von Modernisierungsverträgen, die Termine zur Vorbereitung sowie der Erteilung von rechtlichen Sanierungsgenehmigungen.

Die Beratung ist sachgegeben in den ersten Jahren intensiver, später sind die Möglichkeiten und Wirkung der indirekten Sanierungsförderung bereits „am realisierten Objekt“ für alle Bürger ablesbar.

5. Konsequenz: Aufhebung des Beschlusses der Voruntersuchung

Der am 25.05.2010 gefasste Beschluss zur Durchführung einer Voruntersuchung im Ortskern Nußdorf benannten Bereich kann nach Abschluss der Voruntersuchung aufgehoben werden.

Der Vorschlag des Voruntersuchungsberichts zur Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebiets (Anlage 5) ersetzt für die Beratungen nun den „Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen“ für ein Sanierungsgebiet (Anlage 4).

Auswirkung:

Produktkonto: 5111.5291

Haushaltsjahr: 2015, 2016, 2017

Betrag: ca. 20.000 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben:

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Nein

Sonstige Anmerkungen:

Anlagen:

wegen der Anlagen 1 bis 4 wird auf die Anlagen zur Sitzungsvorlage 610/328/2014 verwiesen.
Anlage 5 Sanierungssatzung „Nußdorf Ortskern“ inkl. Geltungsbereich

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM

300

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

