



Sitzungsvorlage
610/494/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 06.03.2018	Aktenzeichen: 61_40/610-St2		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.03.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	20.03.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	10.04.2018	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Arzheim	11.04.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	24.04.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Vorbereitung eines Sanierungsgebietes "Arzheim Ortskern" im Stadtdorf Arzheim

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB für das in der Anlage gekennzeichnete ca. 17 ha große Untersuchungsgebiet „Arzheim Ortskern“.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und dabei auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

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 ehem. 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 die 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 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 zumindest nach äußerer Inaugenscheinnahme und nach ersten Begehungen wenigstens in Teilbereichen mangelhaft.

Leider werden die aus der historischen Entwicklung resultierenden Potenziale des Stadt- oder Dorfraums derzeit weder in städtebaulicher noch in denkmalpflegerischer Sicht genutzt.

Im genannten Bereich liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Es handelt sich um Missstände bezüglich der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten sowie Mängel in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten. Ferner liegen Missstände in der Zugänglichkeit von Grundstücken und in der Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen vor.

Diese hier grob skizzierten städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB sollen durch eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 Abs. 3 BauGB näher ermittelt werden.

Die vorbereitende Untersuchung stellt gemäß § 141 Abs. 1 BauGB die Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets dar.

Nach der ortsüblichen Bekanntmachung unter Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB finden die Rechtsfolgen nach § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung. Die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB wird dabei in Form einzelner Anschreiben an die Eigentümer sowie einer Bürgerinformation im Stadtbauamt (wahlweise einer Bürgerversammlung in Arzheim) erfolgen.

Die vorbereitenden Untersuchungen werden als Ergebnis eine konkrete Analyse der offenkundig vorliegenden städtebaulichen Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB, einen städtebaulichen Rahmenplan sowie einen Vorschlag für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes beinhalten, auf dessen Grundlage ein förmliches Sanierungsgebiet als Satzung beschlossen werden könnte. Der im beigefügten Lageplan markierte Bereich ist als Vorschlag für die Ausdehnung der Voruntersuchungen zu betrachten.

Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird aufgrund der Ergebnisse der Voruntersuchungen vorgenommen und kann in Abhängigkeit der Erkenntnisse der Untersuchungen von der Abgrenzung des Voruntersuchungsbereiches abweichen.

In der Vergangenheit war bereits mehrfach die Einleitung vorbereitender Untersuchungen in Arzheim diskutiert worden. Inhaltlich wurde dies 2016 positiv gewertet, sachlich wegen fehlender Förderung in der Stadtsanierung und hoher personeller und häuslicher Bindung der Stadt jedoch kritisch gesehen. Nach der Erhebung eines ersten Zwischenstands über den Verlauf des 2016 beschlossenen Sanierungsgebietes im Stadtteil Nußdorf liegen aufgrund hoher Teilnahmezahlen der Privateigentümer an Beratungen und daraus resultierender Sanierungen inzwischen positive Erfahrungen bei Sanierungsgebieten auch ohne aktive Förderung vor.

Die perzipierte Situation vor Ort rechtfertigt den Beginn vorbereitender Untersuchungen, die in gewissem Maße Personal bindet und Kosten verursacht. Die bisherigen Ergebnisse aus Nußdorf lassen eine im Erfolg ähnliche Durchführung vermuten.

Die Verwaltung sieht Synergieeffekte mit dem bereits vorhandenen Sanierungsgebiet in Nußdorf. So können Teile der Erhebung der VU Nußdorf aufgrund ähnlicher Strukturen für Detailbetrachtungen herangezogen werden.

Auch bei der Steuerung und den Betreuungskosten beider Sanierungsgebiete ließen sich durch eine gemeinsame Beauftragung eines Sanierungsbüros für beide Synergieeffekte erzielen.

Auswirkungen:

Produktkonto: 5113.5292

Haushaltsjahr: 2018 und 2019

Betrag: 2018: 25.000,00 €, 2019: 25.000,00 €

Über- oder außerplanmäßige Ausgaben: Nein

Mittelbedarf ist über die genehmigten Haushaltsansätze gedeckt: Ja

Es handelt sich um eine förderfähige Maßnahme: Nein

Anlagen:

Räumlicher Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen „Arzheim-Ortskern“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

