

STADT AHRENSBURG - STV-Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2017/137/1
öffentlich		
Datum 02.01.2018	Aktenzeichen IV.2.16	Federführend: Herr Renner

Betreff

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich" einschließlich Erlass der Sanierungssatzung (§ 142 Nr. 1 BauGB)

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss Stadtverordnetenversammlung	Datum 17.01.2018 22.01.2018	Berichterstatter		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht an zuständigen Ausschuss			
X	Abschlussbericht			

Beschlussvorschlag:

Die Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt/Schlossbereich“ wird gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB beschlossen.

Sachverhalt:

In der Sitzung am 24.03.2014 hat die Stadtverordnetenversammlung die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt/Schlossbereich“ beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.12.2014 ortsüblich bekannt gegeben.

Am 20.07.2017 hat der Bau- und Planungsausschuss einstimmig beschlossen, den Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (kurz: Innstadt-konzept; Vorlage Nr. 2016/077/01) zur weiteren Abstimmung mit den Fördergebern und den Trägern öffentlicher Belange (TöB) freizugeben. Die Beteiligung endete zum Stichtag 03.11.2017. Inhaltliche Änderungen wurden im Rahmen der Abwägung durch das beauftragte Planungsbüro BPW Baumgart + partner eingearbeitet.

Die vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (Abschlussbericht) werden dem Bau- und Planungsausschuss erneut am 17.01.2018 sowie der Stadtverordnetenversammlung am 22.01.2018 zum Beschluss (Vorlage Nr. 2017/142/2) vorgelegt. Der Grund für die erneute Vorlage (Vorlage Nr. 2017/142/2) ist in Änderungsbedarfen des Innenministeriums Schleswig-Holsteins begründet. In Absprache mit dem Ministerium erfolgte ebenfalls eine geringfügige Anpassung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes (vgl. Anlage zur Vorlage Nr. 2017/137/1 – Lageplan; Verlauf der Grenze nicht mehr in Straßenmitte, sondern an Flurstücksgrenze) und eine Kürzung des Namens der Sanierungssatzung auf „Innenstadt/Schlossbereich“.

Mit Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (vgl. Vorlage Nr. 2017/142/2) durch die oben genannten Gremien sind die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erfüllt.

Folglich kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung nach § 142 Abs. 3 BauGB (**vgl. Anlage**).

In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes entspricht grundsätzlich dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen. Es wurden jedoch einzelne flurstückbezogene Änderungen vorgenommen. Die betroffenen Eigentümer wurden rechtzeitig informiert. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Lageplan (vgl. Anlage 1 der Sanierungssatzung) entnommen werden. Die betroffenen Flurstücke sind in der Anlage zur Sanierungssatzung (vgl. Anlage 2 der Sanierungssatzung) enthalten. Für die Auflistung der betroffenen Flurstücke besteht jedoch keine Rechtsverbindlichkeit.

Mit der Veröffentlichung (Öffentlichen Bekanntmachung) der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

Die Sanierung wurde frühzeitig am 24.03.2014 mit allen Betroffenen und Eigentümern erörtert und kommuniziert. Aufbauend darauf wurde während des gesamten Planungsprozesses eine Beteiligung und Information der Öffentlichkeit durchgeführt.

Ziele der Sanierung sind:

- Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung der denkmalgeschützten und städtebaulich bedeutsamen Gebäude (erhaltenswerte Bausubstanz)
- Verbindung vom Bahnhof bis zum Schloss attraktiver gestalten und als Einheit erlebbar machen durch Umgestaltung der Straßenräume der historischen Achse („Drei Strahlen, Rondeel, Große Straße (Nord), Am Alten Markt, Lübecker Straße) sowie des Bahnhofsbereichs

- Intuitive Wegeführung und gute Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer im gesamten barocken Stadtgrundriss sowie im Schlosspark durch die Entwicklung einheitlicher Gestaltungsvorgaben in einem Gestaltungskonzept unter Berücksichtigung der Funktionalität und Barrierefreiheit sowie der historischen Lindenalleen
- Die zentrale Querachse (Rathausstraße/Lohe) des historischen Grundrisses stärken und weiterentwickeln

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- Das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB).

Aufgrund der geplanten Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Raum scheidet eine Sanierung im vereinfachten Verfahren aus. Die Sanierung wird daher im umfassenden Verfahren (klassisches Sanierungsverfahren) nach §§ 136 ff. BauGB in Verbindung mit den besonderen bodenrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt.

Nach Abschluss der Sanierung oder vorher mittels Ablösevereinbarung werden Ausgleichsbeträge gemäß § 3 der Sanierungssatzung erhoben.

Bei Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Anhand der Sanierungsziele kann nur eine grobe Prognose über den Sanierungszeitraum abgegeben werden. Eine Durchführung der Sanierung innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren erscheint realistisch. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Bisher ist nicht beabsichtigt, sich der Hilfe eines treuhänderischen Sanierungsträgers nach § 159 BauGB zu bedienen. Diese Option wurde jedoch offen gelassen (vgl. Vorlage Nr. 2017/082).

Hinweis:

Mitglieder der politischen Gremien, die im Sanierungsgebiet Grundeigentum besitzen, sind wegen Befangenheit von der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung ausgeschlossen.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlage: Sanierungssatzung mit Lageplan und Liste der betroffenen Flurstücke