

Stadtratssitzung (öffentlich) am 16.12.1996, Nr. 14

**Sanierung Ruchheim;
Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens**

KSD 19960423

A n t r a g

nach der einstimmig bei 6 Enthaltungen ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksaussch vom 02.12.1996:

Der Stadtrat möge die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ruchheim beschließen.

Beschluß des Stadtrates

Antrag mit Mehrheit gegen 19 Stimmen beschlossen.-----

Sanierung Ruchheim; Durchführung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens

KSD 19960423

Sachdarstellung

Am 25.03.1996 und 06.05.1996 wurde dem Bau- und Grundstücksausschuß ein Bericht über den Verfahrensstand der Ortskernerneuerung von Ruchheim gegeben.

Seit dieser Zeit haben sich die Rahmenbedingungen geändert. Ist man zu diesem Zeitpunkt noch davon ausgegangen, daß eine Ortskernerneuerung im herkömmlichen Sanierungsverfahren durchgeführt werden muß, so konnte in der Zwischenzeit mit der Bezirksregierung einvernehmlich vereinbart werden, daß in Ruchheim eine Ortskernerneuerung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden kann.

Ausgleichsbetragsregelung

Dies hat den großen Vorteil, daß der Ausgleichsbetrag hier nicht erhoben werden muß, sondern ganz im Gegenteil gesetzlich ausgeschlossen ist (Rechtsgrundlage hierfür ist § 142 Abs. 4 BauGB). Dafür mußte der Nachweis erbracht werden, daß keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im zukünftigen Sanierungsgebiet zu erwarten sind. Diese sind nach der Gesetzeskommentierung, sowie der einschlägigen Fachliteratur dann nicht zu erwarten, wenn keine planungsrechtlichen Veränderungen hinsichtlich der Lagequalität und Nutzbarkeit der Grundstücke oder Veränderungen der Grundstücksqualitäten aufgrund gemeindlicher Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Durch die ins Auge gefaßten Sanierungsziele und die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen wird kein neues Planungsrecht geschaffen, sowie weder Art noch Maß der baulichen Nutzung qualitativ oder quantitativ angehoben. Ziel einer Sanierung im Ortskern Ruchheim ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der intensiven Funktionenmischung unter Berücksichtigung des vorhandenen Nutzungsgefüges und der durch die Siedlungsentwicklung, Bevölkerungsentwicklung entstandenen sowie entstehenden Funktionsansprüche an das Stadtteilzentrum. Die Entwicklung der letzten beiden Jahrzehnte machte deutlich, daß trotz vorliegender baulicher Rahmenbedingungen die baulichen und räumlichen Entwicklungspotentiale nicht mobilisiert werden konnten. Das Ziel einer Ortskernsanierung ist nicht die städtebauliche Umstrukturierung, sondern die Mobilisierung von Entwicklungspotentialen im Kontext des vorhandenen Funktions- und Siedlungsstrukturgefüges im Ortskern, sowie die Modernisierung von vorhandener Bausubstanz.

Auf dieses Ziel sind auch die wichtigsten gemeindlichen Ordnungsmaßnahmen ausgerichtet, bei denen es sich im wesentlichen um objektbezogene Abbruchmaßnahmen und bestandsbezogene Grenzregelungen handelt, die im Zusammenhang mit Modernisierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, sowie Neubauten vorbereiten, jedoch hierfür nicht unabdingbare Voraussetzungen darstellen. Umlegungen sind nicht erforderlich, ebenso kann auf

öffentliche Erschließungsmaßnahmen verzichtet werden. Aus dem Wesen der Sanierungsmaßnahmen ist die prognostische Einschätzung gerechtfertigt, daß sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nicht oder nur in geringem Umfang zustande kommen werden. Hagedorn (Wolfgang Hagedorn, Ermittlung und Festsetzung von Ausgleichsbeträgen, Detmold 1995, S. 14) schreibt, daß "in kleineren und mittleren Städten mit entsprechend niedrigen Bodenwerten Ausgleichsbeträge eher gering sind und in wohnlich nutzbaren Grundstücksbereichen kleinerer und mittlerer Städte nur in seltenen Fällen nennenswerte Erhebungsergebnisse zu erwarten sind. Auch in geschäftlich nutzbaren Grundstücksbereichen sind die Erhebungsergebnisse nicht direkt von der Art und dem Umfang der Sanierungsmaßnahmen abhängig, sondern vielmehr von den Auswirkungen dieser Maßnahmen auf einzelne Standortmerkmale in ihrer gewöhnlichen Qualitätskonstellation." Diese prognostische Einschätzung wird auch dadurch gestützt, daß seit der Veröffentlichung der Sanierungsabsichten keine gesteigerte Bodenmobilität zustande kam und auch keine spekulativen Tendenzen einsetzten. Anwesen, die auf dem freien Grundstücksmarkt angeboten wurden, konnten durch die Stadt freihändig erworben werden, da kein besonderes Investoreninteresse gegeben war. Spekulationen werden insbesondere durch die bestehende Baustruktur der Ein- und Zweifamilienhausbebauung erschwert, durch die z.B. "Aufteilungsgewinne" nicht realisiert werden können. Durch den bisherigen Grunderwerb ist es gelungen, die wichtigsten Grundstücke mit Schlüsselfunktion für Grenzregelungen zu erwerben. Somit sind bei einer Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren voraussichtlich auch keine Erschwernisse für den Erwerb von Grundstücken und für private Investitionen zu erwarten. Die Finanzierung der Sanierung kann über das landesrechtliche Kommunalabgabenrecht erfolgen (Wiederkehrende Beiträge), soweit bestehende Erschließungsanlagen verändert oder verbessert werden. Der gemeindliche Grunderwerb erfolgt überwiegend in der Form des Zwischenerwerbs, lediglich einige wenige Grundstücksflächen für öffentliche Zwecke müssen endgültig mit StBauF-Mitteln finanziert werden, ebenso wie die Kosten von bestandsbezogenen Grenzregelungen und objektbezogenen Abbruchmaßnahmen. Die Finanzierung von Modernisierungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen sollen z.T. mit StBauF-Mitteln sowie Wohnungsbauförderungsmitteln des Landes und privaten Geldern finanziert werden. Neubaumaßnahmen sollen privat finanziert werden, z.T. unter Beiziehung von Wohnungsbauförderungsmitteln des Landes.

Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Sanierungsziele und -maßnahmen ist für die sachgerechte und zügige Durchführung einer Sanierung in Ruchheim einerseits das Förderungsinstrumentarium, andererseits aber auch das rechtliche Steuerungsinstrumentarium der Sanierung nach § 144 BauGB von besonderer Bedeutung um rasch und zügig Entwicklungsimpulse geben und Entwicklungsprozesse begleitend ordnen zu können. Dies kann durch statisch-konservierende Baurechtsinstrumente wie z.B. örtliche Bauvorschriften, Erhaltungssatzungen, oder Denkmalschutzrecht nicht geleistet werden. Im vereinfachten Sanierungsverfahren läßt das Sanierungsrecht einige Ausnahmen zu. Entsprechend § 144 Abs. 3 BauGB kann für Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Landwirtschafts- und Handwerks-/Gewerbebetriebe für die Fälle entsprechend § 144 Abs. 2 Nr. 2 (Grundsschuldbestellungen, Pfandrechte, Hypotheken usw.) die Vorweggenehmigung erteilt werden, soweit die Rechtsbestellung zum Zwecke der Betriebsführung dient. Diese Erleichterung ist in diesem Fall vor dem Hintergrund der stark vertretenen Landwirtschaft und der im Ortskern vorhandenen Gewerbebetriebe zu empfehlen.

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ruchheim

Aufgrund § 24 der Gemeindeordnung von Rheinland-Pfalz vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch das Landesgesetz vom 22.12.1995 (GVBl. S. 591), in Verbindung mit § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I. S. 3486) hat die Stadt Ludwigshafen am Rhein durch Beschluß des Stadtrates vom 16.12.1996 folgende Satzung erlassen, die hiermit bekannt gemacht wird.

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

Ein Teil des Stadtteils Ruchheim wird als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Die Grenzen des Sanierungsgebietes ergeben sich aus nachfolgender Regelung.

§ 2

Grenzen des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wird begrenzt

- Oggersheimer Straße Nr. 1 - 17 und Nr. 2 - 36
- Schloßstraße Nr. 2 - 4
- Mutterstadter Straße Nr. 1 - 7 und Nr. 2 - 10
- Fußgönheimer Straße Nr. 1 - 45 und Nr. 2 - 30
- Pfalzgartenstraße Nr. 1 - 9 und Nr. 2 - 8

§ 3

Zum Sanierungsgebiet gehören folgende Flurstücke:

Fußgönheimer Str.

128	131	132/2	133	135	139	143/2	143/3	147	149/1
149/2	150/1	150/2	152	155/1	155/2	160/1	164	166/1	166/2
167/1	168	170	172	175/1	176	177	178/1	178/2	180
182	219/18	219/19	292	297/2	297/3	300/3	318/1	318/2	318/3
320/1	320/2	326/2	327	328	329	330	332	333	334
335	337/1	343	344	443	444	445			

Mutterstadter Str.

70	72	73/1	75	77	115	117	118	120	122
123	126								

Oggersheimer Str.

1	1/2	2	9	15	16	17	19/1	23	25
27/1	31	33	35	35/2	37/2	40	45	46	47
48	219/6	348	349/3	349/6	349/7	351/1	351/2	353	355
355/4	355/5	355/6	356	356/2	356/6	357	623	624	625
3636/4	3636/6								

Pfalzgartenstr.

297/2	299	301	302	303	305/1	310/1	310/2	312/1	315	316
-------	-----	-----	-----	-----	-------	-------	-------	-------	-----	-----

Schloßstr.

68/1

§ 4

Anzuwendendes Sanierungsrecht

Mit Inkrafttreten dieser Satzung gelten die §§ 136 bis 151 und 157 bis 164 BauGB. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Entsprechend § 144 III BauGB wird für Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Landwirtschafts- und Handwerks-/Gewerbebetriebe für die Fälle entsprechend § 144 II Nr. 2 (Grundschulden, Hypotheken, Grundpfandrechte etc.) die Vorweggenehmigung erteilt, soweit die Rechtsbestellung zum Zwecke der Betriebsführung dient.

§ 5

Bestandsgarantie und bauliche Veränderungen

Für die Landwirtschaft gilt Bestandsgarantie. Es werden im Rahmen des geltenden Baurechts - unter Berücksichtigung von Immissionsschutz - und Ortsgestalt baulich räumliche Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet. Bauliche Veränderungen des Straßenraumes sind nicht vorgesehen. Verengungen der Fahrbahnbreite im Verlauf der Straßenzüge sollen nicht angelegt werden.

§ 6

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Ludwigshafen am Rhein, den

gez. Dr. Schulte
Oberbürgermeister

Hinweise zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Ruchheim

Die Satzung wurde gem. § 143 Abs. 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauGB der Bezirksregierung Rheinland-Pfalz in Neustadt a.d.W. angezeigt, die mit der Verfügung vom xx.xx.xxxx (AZ.: 34/) keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht hat.

Nach § 215 Abs. 1 Baugesetzbuch sind

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung

unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Eine etwaige Verletzung der Bestimmungen der Gemeindeordnung über Ausschließungsgründe (§ 22 Abs. 1), die Einberufung und die Tagesordnung zu Sitzungen des Stadtrates (§ 34) ist nach § 24 Abs. 6 Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung schriftlich unter Bezeichnung der Tatsachen, die eine solche Rechtsverletzung begründen können, gegenüber der Stadtverwaltung geltend gemacht worden ist.

