

Entwurf - Satzung der Schöfferstadt Gernsheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ (Vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch BauGB) vom 18.03.2015

Aufgrund des § 5 Gemeindeordnung des Landes Hessen (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, S 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S 181) – in Verbindung mit §§ 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. 2004, S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. S 1748), hat die Stadtverordnetenversammlung in seiner öffentlichen Sitzung am ~~18.03.2015~~ folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen in Form eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß § 141 BauGB hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Gernsheim in ihrer Sitzung am ~~18.03.2015~~ den Beschluss zur Festsetzung des Sanierungsgebietes für die Stadt Gernsheim gemäß der §§ 136, 142 u. 143 BauGB gefasst.

Das insgesamt 41 ha große Sanierungsgebiet gilt damit als förmlich festgelegt. Es soll die Bezeichnung Sanierungsgebiet Innenstadt erhalten.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Begrenzung des Sanierungsgebietes

Bestandteil dieser Satzung ist der Lageplan mit der Abgrenzung des Geltungsbereichs.

§4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 Abs.2 finden keine Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Mitteilungsblatt der Stadt Gernsheim in Kraft.

Gernsheim, den ~~18.03.2015~~

Gez. Peter Burger
Bürgermeister

Begründung zur Satzung der Schöfferstadt Gernsheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Gernsheim (vereinfachtes Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB)

A) Ziel und Anlass der Stadtsanierungsmaßnahmen

Die Folgen des demographischen wie auch des wirtschaftlichen Wandels stellen vor allem die Kernbereiche der Städte vor große Herausforderungen: zunehmende Leerstände, Verlust der Zentrumsfunktion, Konzentration des Einzelhandels auf der grünen Wiese, Segregations-tendenzen uvm.

Die Schöfferstadt Gernsheim profitiert von seiner räumlich günstigen Lage innerhalb der Metropolregionen Rhein-Main und Rhein-Neckar und kann noch für längere Zeit mit einem stabilen Bevölkerungszuwachs rechnen. Nichtsdestotrotz sieht auch Gernsheim sich mit einer Reihe der benannten Herausforderungen konfrontiert und ist gefordert, geeignete Strategien zu entwickeln und umzusetzen, um auf diese veränderten Rahmenbedingungen zu reagieren.

Mit dem Ziel, Städte und Gemeinden entsprechend der baulichen, infrastrukturellen und klimatischen Herausforderungen anzupassen sowie nachhaltige städtebauliche Strukturen herzustellen, wurde das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau in Hessen“ des Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz eingerichtet, welches den besonderen Fokus auf die Gestaltung und Optimierung grüner und blauer Infrastrukturen legt. Die Schöfferstadt Gernsheim wurde in das Programm mit dem Bescheid vom 16.10.2016 aufgenommen und wird über einen Programmzeitraum von zehn Jahren mithilfe der Städtebaufördermittel von Land und Bund wesentliche Maßnahmen zur Qualifizierung und zeitgemäßen Entwicklung der Kernstadt implementieren.

Diese beinhalten Maßnahmen zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsverhältnisses auch unter Berücksichtigung des Klimaschutzes, insbesondere die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und deren Belichtung und Belüftung, die Einwirkung von Lärm und Verunreinigungen, die Erschließung des ruhenden und fließenden Verkehrs, die Entwicklungsfähigkeit des Gebietes in seiner Versorgungsfunktion, der infrastrukturellen Erschließung in Form von Grünflächen, Flächen des Gemeinbedarfs in besonderer Berücksichtigung des sozialen und kulturellen Aufgabenbereiches sowie der Gestaltung des Ortsbildes und den Erfordernissen des Denkmalschutzes

B) Programmgebiet

Im gem. Stadtverordnetenbeschluss vom ~~6.11.2013~~ beschlossenen Gebiet zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen zeigen sich verschiedene städtebauliche Defizite.

Mit den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen liegt nun eine Beurteilungsgrundlage vor, welche die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes von ca. 41 ha zur Folge hat.

C) Förderprogramm und Sanierungsverfahren

Das zentrale Anliegen der Innenstadtentwicklung in Gernsheim besteht darin, den Stadtkern in seiner typischen, dichten Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen im Sinne eines aktiven Stadtzentrums mit positiver Ausstrahlung auf die Region zu entwickeln. Die im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) beabsichtigte Weiterentwicklung des Gernsheimer Stadtkerns zu einem ganzheitlichen Wohn-, Geschäfts- und in Verbindung mit dem Hafengebiet zu einem attraktiven Freizeitstandort soll durch funktionale und gestalterische Aufwertungen im öffentlichen Raum insbesondere hinsichtlich der grünen Infrastruktur als auch der Herausstellung identitätsstiftender besonderer Charakteristika (z.B. Sanierung für das Stadtbild unattraktiven Gebäude) vorangetrieben werden.

Gleichzeitig werden durch das vorliegende Entwicklungskonzept und die Möglichkeiten der Förderung im Privatbereich starke Anreize gesehen, vorhandene, zum Teil erhebliche

substanzielle städtebauliche Missstände zu beheben. Dazu zählen neben klassischen Gebäudesanierungen insbesondere im Umfeld der Magdalenenstraße auch bauliche Neuordnungen (Entkernungen und Neustrukturierung von Blockinnenbereichen). Von besonderer Bedeutung ist die Aufwertung der grünen Infrastruktur und die Vernetzung der Innenstadt mit dem stark von Besuchern frequentierten Hafen.

Diese jeweils in privatem Eigentum befindlichen Bereiche gilt es durch gezielte Beratung und ggf. finanzielle Förderung gestalterisch und funktional so aufzuwerten, dass sie die städtischen Anstrengungen zur Funktionsstärkung des Stadtkerns ergänzen und weiterführen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB umfassen die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, den Ausgleichsbetrag des Eigentümers, die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen davon, die Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung, Festsetzungen über Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme sowie den Anwendungsbereich dieser Vorschriften.

„Der Einsatz der Vorschriften kann etwa notwendig sein, um den Grundstücksmarkt zu beruhigen (vgl. Kleiber, ZfBR 1986, 263) oder um bei tiefgreifenden Umstrukturierungen spekulative Entwicklungen von vornherein zu vermeiden.“ Nach Prüfung der städtebaulichen Situation ist festzustellen, dass die Stadt Gernsheim die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften und Instrumente der §§ 152 bis 156a BauGB nicht benötigt, um die beschriebenen, angestrebten Sanierungsziele zu erreichen. Der Erwerb einzelner Grundstücke durch die Stadt Gernsheim ist zur Umsetzung einzelner Sanierungsziele (z. B. Sanierung alter denkmalgeschützter Gebäude, Nachverdichtung, Optimierung von Freiflächen) Verbesserung der Zugänglichkeit von der Kernstadt zum Hafen, zwar vorgesehen – die Gefahr überhöhter Kaufpreise für die notwendigen Flächenerwerbe, die erforderlich werden, oder das Risiko von Grundstücksspekulationen, besteht nach derzeitigem Kenntnisstand nicht. Die vorgesehenen funktionalen und gestalterischen Aufwertungen im öffentlichen Straßenraum bedingen zwar eine Aufwertung des Wohnumfeldes, eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte wird jedoch nicht erwartet. Die Aufwendungen der Stadt Gernsheim im öffentlichen Raum, können - soweit erforderlich und auch möglich - durch das allgemeine Beitragsrecht abgeschöpft werden. § 142 Abs. 4 BauGB ermöglicht es, im Rahmen eines vereinfachten Sanierungsverfahrens die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a auszuschließen. Die Möglichkeit des Ausschlusses der sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht dann, wenn deren Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Aus den geschilderten Gründen soll das vereinfachte Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB)

Im Zuge des Beteiligungsverfahrens hatten die Betroffenen Bürger in Form einer Magistratskommission der Stadt Gernsheim Gelegenheit, ihre Wünsche und Sichtweisen in den vorbereitenden Prozess einzubringen. Diese Möglichkeit wird im weiteren Verfahrensverlauf offen bleiben.

Parallel dazu wurde ein Beteiligungsverfahren durchgeführt, welches den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Stellungnahme geboten hat. Somit waren auch diese in den Prozess eingebunden.

Dauer der Sanierungsmaßnahme

Nach § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung gleichzeitig zu beschließen, bis zum Ablauf welcher Frist die Sanierungstätigkeit abgeschlossen sein soll.

Der Maßnahmenplan der Stadt Gernsheim sieht einen Zeitraum von 12 Jahren vor, dieser kann durch Beschluss auf eine Gesamtdauer von 15 Jahren verlängert werden. Somit sollte die Sanierungsmaßnahme spätestens im Jahr **2033** abgeschlossen sein.

Gernsheim, den ~~18.03.2015~~

Gez. Peter Burger

Bürgermeister