

Beratungsverlauf					
Gremium	Sitzungs- termin	TOP (ö/nö)	Abstimmungsergebnis		
			Zustimmung	Ablehnung	Enthaltung
Gemeinderat	26.07.2016	3ö			

Beschlussvorlage

TOP: Sanierung Kernstadt III: 3. Erweiterung des Sanierungsgebiets

Sachverhalt

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.10.2010 das Sanierungsgebiet „Kernstadt III“ durch Erlass der "Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Kernstadt III" (Sanierungssatzung) räumlich abgegrenzt. Diese Satzung wurde am 21.10.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Die Sanierungssatzung wurde durch den Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2012 um Straßenflächen in der Schussenrieder Straße sowie um den Einmündungsbereich Schussenrieder / Hofgartenstraße erweitert. Die Satzungsänderung wurde am 15.11.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Am 06.05.2014 wurde die Sanierungssatzung ein zweites Mal durch den Beschluss des Gemeinderats um die Karlstraße erweitert. Die Satzungsänderung wurde am 08.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Sanierungsmaßnahme wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.05.2010 mit einem Förderrahmen von 1,0 Mio. € (davon 600.000 € Finanzhilfen von Bund und Land als Zuschuss) in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen. Nach zwei erfolgreich beantragten Aufstockungen beträgt der Förderrahmen momentan 2,67 Mio. € (davon 1,6 Mio. € Finanzhilfen von Bund und Land als Zuschuss). Der Bewilligungszeitraum läuft noch bis zum 30.04.2019. Im bislang nicht innerhalb des Sanierungsgebiets befindlichen Bereich des Schlossplatzes (siehe beigefügter Abgrenzungsplan) liegen erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände in Form von Gebäuden in baulich und energetisch sehr schlechtem Zustand, einer großen Brachfläche sowie mangelhaft gestaltetem öffentlichem Raum vor. Für die Stadt bietet sich die Möglichkeit, diesen städtebaulich äußerst sensiblen Bereich zwischen Rathaus, Schlossklinik, Stiftskirche und Progymnasium neu zu ordnen und zu entwickeln. Um einerseits das rechtliche Instrumentarium des besonderen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB) in Anspruch nehmen und andererseits Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung nutzen zu können, soll das Sanierungsgebiet Kernstadt III um den im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellten Bereich erweitert werden.

Als Sanierungsziele für den Erweiterungsbereich werden vorgesehen:

- Abbruch bestehender Bausubstanz zur Neuordnung
- Vollständige Überplanung des Bereichs anhand eines Bebauungsplans, ggf. zuvor Durchführung einer planerischen Mehrfachbeauftragung
- Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Seniorenwohnen und Serviceangeboten wie bspw. Tagespflege
- Seniorengerechte und barrierefreie Quartiersentwicklung und Gestaltung des öffentlichen Raums
- Schaffung eines Erweiterungsbaus für das Progymnasium zur Nutzung als Mensa und für Gemeinschaftsräume

Die Gebietserweiterung sowie die genannten Ziele wurden bei einem Ortstermin mit Vertretern des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg sowie des Regierungspräsidiums Tübingen besprochen. Die genannten Stellen unterstützen das Vorhaben ausdrücklich.

Die Gebietsgröße betrug nach der bisherigen Abgrenzung 3,18 ha. Neu hinzu kommen 0,76 ha, so dass die neue Gebietsabgrenzung eine Fläche von insgesamt 3,94 ha umfasst. Da hinreichende Beurteilungsgrundlagen im Sinne des § 141 Abs. 2 BauGB vorliegen, kann auf die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach dem BauGB verzichtet werden. Die Stadt befindet sich bereits teilweise im Eigentum der Flächen. Mit den Privateigentümern

im Erweiterungsgebiet wurden seitens der Stadtverwaltung bereits Gespräche geführt. Die Privateigentümer stehen der Erweiterung des Sanierungsgebiets positiv gegenüber. Somit wurde die im BauGB vorgeschriebene Beteiligung der Grundstückseigentümer durchgeführt. Darüber hinaus steht die Stadtverwaltung aufgrund der städtebaulich besonders sensiblen Lage und der umgebenden denkmalgeschützten Bausubstanz in Kontakt sowohl mit dem Landratsamt Biberach als auch mit der Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen. Auf eine darüber hinaus gehende Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird verzichtet, da grundsätzlich die Voraussetzungen des bisherigen Sanierungsgebiets auch für diesen Erweiterungsbereich gelten.

Die Grenzen des bisherigen Sanierungsgebiets sowie die vorgesehenen Erweiterungsflächen sind aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, der auch Bestandteil der Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes ist.

Die Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes wird im nachfolgenden Wortlaut zur Beschlussfassung durch den Gemeinderat empfohlen:

Stadt Bad Buchau
Landkreis Biberach

S a t z u n g

zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
"Kernstadt III"

Aufgrund von § 142 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)) hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 26.07.2016 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

Satzung über die Erweiterung des Sanierungsgebiets „Kernstadt III“

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Mit Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.10.2010, veröffentlicht am 21.10.2010, wurde das Sanierungsgebiet "Kernstadt III" förmlich festgelegt. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.11.2012, veröffentlicht am 15.11.2012, wurde das Sanierungsgebiet zum ersten Mal erweitert. Mit Beschluss des Gemeinderats vom 06.05.2014, veröffentlicht am 08.05.2014, wurde das Sanierungsgebiet zum zweiten Mal erweitert.

Im Bereich des Schlossplatzes besteht städtebauliches Entwicklungspotenzial. Der Bereich soll durch städtebauliche Neuordnungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Es liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen im Sinne des § 141 Abs. 2 BauGB vor, die ein Absehen von der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB rechtfertigen.

Der Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Kernstadt III“ wird um die Fläche des Schlossplatzes (Flst. Nr. 2, 3, 3/2, 5, 43, 43/1 und ein Teil von Flst. Nr. 90) erweitert. Die Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH vom 26.07.2016. Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Bad Buchau, den 26.07.2016

Peter Diesch
Bürgermeister

Hinweise zur Heilung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Behebung von Fehlern bei der Aufstellung dieser Satzung:

Eine etwaige Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) bezeichneten Verfahrens- oder Formvorschriften sowie der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder von aufgrund der GemO bei der Aufstellung dieser Satzung nach § 215 BauGB und § 4 Abs. 4 GemO in dem dort bezeichneten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Stadt Bad Buchau, Hauptamt, Marktplatz 2, 88422 Bad Buchau, geltend gemacht worden ist.

Etwaige Mängel der Abwägung werden nach § 215 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb von sieben (7) Jahren seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Wer die angegebenen Fristen ohne tätig zu werden verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verfahrensverletzung gerügt hat.

Anlage: Lageplan vom 26.07.2016

Beschlussantrag

1. Die Satzung über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets "Kernstadt III" wird, wie erläutert, ohne Änderungen oder Ergänzungen, beschlossen. Der Satzung liegt ein Lageplan der Gebietsabgrenzung, wie aus Anlage 1 zu dieser Niederschrift ersichtlich, bei.
2. Die Satzung ist im vollen Wortlaut an allen vier amtlichen Bekanntmachungstafeln öffentlich bekannt zu machen. Hierbei ist auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hinzuweisen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wird diese Satzung rechtsverbindlich. Die Satzung bedarf keiner Genehmigung.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und den Eintrag der Sanierungseinleitung in die Grundbücher der betroffenen und von der Sanierungssatzung erfassten Grundstücke zu beantragen.