

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	23.05.2016	Ö
Hauptausschuss	06.06.2016	Ö
Stadtvertretung	20.06.2016	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Inselrand" - Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Aqua Siwa"

Zielsetzung:

Schaffung und Sicherung einer zukunftsfähigen öffentlichen Daseinsvorsorgeinfrastruktur für die Region um den zentralen Ort Ratzeburg, städtebauliche Neuordnung des Bereiches der südlichen Stadtinsel, u.a. des Kurparks mit dem Schwimmbad Aqua Siwa sowie Nachnutzung am Schulstandort „Ernst-Barlach-Schule“, Weiterverfolgung der in der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes formulierten Ziele.

Beschlussvorschlag:

- 1. Die Gründe, welche die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtfertigen, gehen aus den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Südlicher Inselrand“ hervor und werden i.S. der gebotenen Abwägung gemäß § 136 Abs.4 Satz 3 BauGB gewürdigt.*
- 2. Die Stadtvertretung beschließt die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“ (umfassendes Verfahren) gemäß § 142 BauGB als Satzung.*
- 3. Die Frist zur Durchführung der Sanierung gemäß 142 Abs.3 Satz3 BauGB wird auf 10 Jahre festgelegt.*
- 4. Die Satzung ist durch den Bürgermeister auszufertigen und ortsüblich bekannt zu machen.*

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Bürgermeister Voß am 12.05.2016

Michael Wolf am 11.05.2016

Sachverhalt:

Siehe auch Vorlage „*Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Inselrand" - abschließende Zustimmung und Beschlussfassung über das Maßnahmengebiet*“ zu den Sitzungen des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 23.05.2016, des Hauptausschuss am 06.06.2016 und der Stadtvertretung am 20.06.2016.

Der o.a. Vorlage liegt auch der Abschlussbericht an, in dem es u.a. heißt (Seite 101 ff.):

„...“

6.1.2 Eignung des Untersuchungsgebietes für die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

Neben rechtlich erforderlichen Beteiligungsformen zur Einbindung der Öffentlichkeit bietet der VUProzess gute Voraussetzungen für eine frühzeitige und umfassende Beteiligung sowie Aktivierung der Stadtgesellschaft am bevorstehenden Neuordnungsprozess. Durch den Beschluss werden nicht nur die Mitwirkungs- und Auskunftspflichten der §§ 137-139 BauGB ausgelöst, sondern auch die Kaufpreisbegrenzung des § 153 BauGB auf den sanierungs- und entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert.

Die festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen sind im weit überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets nicht so gravierend, dass der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums, insbesondere der grundrechtsrelevanten Instrumente gem. §§ 144 ,145 BauGB sowie des Vorkaufsrechts, geboten wäre, so dass hier eine Beschlussfassung für die Ausweisung eines Maßnahmengebietes für ausreichend gehalten wird.

Die Untersuchungen und die vorgeschlagenen Maßnahmen zeigen für zwei Teilbereiche einen erheblichen Umstrukturierungsbedarf auf, nämlich für die Areale

- rund um die ehemalige Ernst-Barlach-Schule und
- rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa.

Die Maßnahmen im erstgenannten Bereich beziehen sich ausschließlich auf öffentliche Grundstücke und zielen auf eine grundsätzliche Neustrukturierung der Nutzung der öffentlichen Flächen ab. Da dieser Teilbereich hinsichtlich der städtebaulichen und baulichen Anforderungen keine hochkomplexe Aufgabe darstellt, die ein sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht rechtfertigt, wird vorgeschlagen, auf die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts zu verzichten.

Beim Areal rund um das Aqua Siwa stellt sich die Problemlage deutlich komplizierter dar. Auch wenn sich der jetzige Schwimmhallenstandort im öffentlichen Eigentum befindet, so ergibt sich mit dem Neubau und der Verlagerung des Standorts eine komplexe städtebauliche Aufgabe, die einer einheitlichen sowie intensiven Vorbereitung und Steuerung bedarf.

Hinsichtlich der möglichen Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist grundsätzlich festzustellen, dass wesentliche Kernkriterien, wie die

- Behebung städtebaulicher Missstände bzw. das Erfordernis zu einer städtebaulichen Neuordnung,
- die zügige Maßnahmenumsetzung und
- das Allgemeinwohlinteresse an der Maßnahme des Besonderen Städtebaurechts gelten.

Zudem muss beachtet werden, dass die üblichen Instrumente zur Lösung von Einzelaufgaben – Bauleitplanung, Umlegung/ Bodenordnung, sektorale Einzelprojekte – nicht geeignet sind, um u.a. die Grundstücksneuordnungsproblematik zielführend lösen zu können.

Aufgrund der im Bericht zu den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen geschilderten Substanz- und insbesondere den Funktions- bzw. Ausstattungsmängeln ist für das Areal rund um das Aqua Siwa und das Schwimmbad selbst die Notwendigkeit zur Festlegung als Sanierungsgebiet grundsätzlich gegeben, zumal eine endgültige Standortentscheidung nur in einem größeren räumlichen Zusammenhang sinnvoll getroffen werden kann.

Die gezielte Behebung dieser Vielzahl an Missständen im Sinne eines integrierten Stadtentwicklungsansatzes ist aus zwei Gründen erforderlich: Zum einen ist zu vermeiden, dass die derzeitigen städtebaulichen Problemlagen nicht mehr im Sinne des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beseitigt werden können. Zum anderen muss die gezielte Behebung der baulichen und funktionalen Missstände und insbesondere die Herstellung einer der Örtlichkeit angemessenen Uferpromenadenqualität inklusiver attraktiver Verbindungen besonders zum Kleinbahndamm in Angriff genommen werden. Da dieser Entwicklungsansatz nicht ohne die Einbeziehung des Grundstückes Fischerstraße 43 und des nordöstlich davon gelegenen Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) umsetzbar ist, wird vorgeschlagen, den gesamten Neuordnungsbereich für eine Sanierungsgebietsausweisung vorzusehen.

Im Zuge der Entscheidung über die Einbeziehung dieses Teilbereichs in den Bereich einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme muss auch die Frage zur Wahl des Sanierungsverfahrens geklärt werden. Die Unterschiede liegen zunächst in der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB).

Das Gesetz geht zunächst von der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (sog. umfassendes Verfahren) aus, die die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zum Gegenstand haben. Dies hat seinen Grund darin, dass vielfach die Grundstückspreise steigen, sobald bekannt wird, dass städtebauliche Maßnahmen geplant und vorbereitet werden sollen. Der Anstieg der Bodenpreise

erschwert in der Regel die Durchführung der Sanierung: Einerseits beim Ankauf von Grundstücken durch die Kommune (z.B. für die Durchführung von Infrastrukturmaßnahmen) und zum anderen von Baumaßnahmen der Eigentümer, für die durch überhöhte Einstandspreise kein oder nur ein geringer Finanzierungsspielraum verbleibt. Außerdem sollen durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die Eigentümer an der Finanzierung der gemeindlichen Planungen und Maßnahmen beteiligt werden.

Die Entscheidung über das Verfahren ist eine gebundene Entscheidung, die von der Prognose der Bodenpreisentwicklung im Zeitpunkt der Festlegung des Sanierungsgebiets abhängt. Bei dieser Einschätzung steht der Gemeinde aber ein weiterer Beurteilungsspielraum zu. Basis der Prognose über die Bodenpreisentwicklung sind die Sanierungsziele. Dabei sind Bodenwerterhöhungen vor allem dann zu erwarten, wenn störende Nutzungen im Sanierungsgebiet beseitigt und / oder umfangreiche Ordnungsmaßnahmen zur Umstrukturierung des Gebiets oder die Lage des Grundstücks verbessert werden sollen. Darunter fallen Maßnahmen, die der Schaffung bzw. Aufwertung von Infrastruktureinrichtungen, wie dem Schwimmbad oder der Uferpromenade, dienen.

Dagegen sind keine oder nur geringe Bodenwertsteigerungen zu erwarten, wenn das Sanierungsziel vor allem in der Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz besteht. Dies ist im hier betrachteten Teil des Untersuchungsgebietes nicht zutreffend.

Im Rahmen der Ausweisung eines Sanierungsgebiets schafft § 144 BauGB die Möglichkeit, für sanierungsschädliche Vorhaben und Rechtsvorgänge während der Rechtskraft der Sanierungssatzung einen Genehmigungsvorbehalt vorzusehen. Die Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB sollte praktiziert werden, um ein rechtliches Instrumentarium zur Steuerung dieser komplexen städtebaulichen Aufgabe in der Hand zu halten.

Zudem steht bei einer Sanierungsgebietsausweisung der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu. Dies eröffnet in Zusammenhang mit dem umfassenden Verfahren die Möglichkeit, den Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert durchzuführen. Besagtes ist insbesondere für den Erwerb von Grundstücken für Infrastrukturmaßnahmen wichtig. Das Vorkaufsrecht darf allerdings gemäß § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt, was für die Grundstücke Fischerstraße 43 und des nordöstlich davon gelegenen Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) zutrifft.

Durch die Ausweisung eines Teils des Untersuchungsgebiets als Sanierungsgebiet ergeben sich nachteilige Auswirkungen in erster Linie für den Eigentümer des Grundstücks Fischerstraße 43, da in diesem Fall der Eigentümer seine Bauabsichten nicht umsetzen kann. Dass die Stadt Ratzeburg die Bauabsichten für das Grundstück nicht befürwortet, ist frühzeitig durch den Erlass einer Veränderungssperre im Jahr 2014 erkennbar geworden. Im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen sind Gespräche mit dem Grundstückseigentümer bzw. seinem Bevollmächtigten geführt worden, die im weiteren Verfahren fortgesetzt werden. Grundsätzlich hat die Stadt Ratzeburg in den im Rahmen der VU geführten Gesprächen deutlich gemacht, dass ein starkes Interesse am Erwerb des

Grundstücks besteht und dass es zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes kommen kann.

Zwischenzeitlich wurde auch das Wertermittlungsverfahren für dieses Grundstück wie auch für Gartengrundstückes (Flurstück 304/79 u. a.) eingeleitet.

Zusammenfassend wird vorgeschlagen, lediglich für die Flächen rund um den Schwimmhallenstandort Aqua Siwa, die im Rahmenkonzept als Neuordnungsbereich dargestellt werden, die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren vorzunehmen.

...“

Weiterer Sachverhalt: Siehe Anlagen.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Die Mittel der Städtebauförderung, also Landes- und Bundesmittel sind seitens der Stadt zu komplementieren (1/3). Entsprechende Haushaltsmittel stehen bereit bzw. wären in den folgenden Haushaltsjahren bereitzustellen.

Anlagenverzeichnis:

- Satzung der Stadt Ratzeburg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“ in Ratzeburg
- Anlage 1 zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“