

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.06.2017	Ö
Stadtvertretung	26.06.2017	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 südöstlichen Stadtinsel mit dem Schwimmbad Aqua Siwa im Übergang des Kurparks und des Stadtsees mit dem Kleinbahndamms, Änderung der in der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes 2010 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.***
- 5. Die Inhalte des Kap. 4.3 der 2. Fortschreibung des am 28.06.2010 durch die Stadtvertretung beschlossenen städtebaulichen Rahmenplans der Inselstadt Ratzeburg 2010 „Städtebauliche Neuordnung Gebiet „Alte Meierei“/ Aqua Siwa“ werden aufgehoben.***

Bürgermeister

Verfasser

elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:

Michael Wolf am 06.06.2017

Stefan Koch am 07.06.2017

Sachverhalt:

Siehe auch Vorlage „*Städtebauliche Gesamtmaßnahme: Zukunftssicherung Daseinsvorsorge, vorbereitende Untersuchungen "Südlicher Inselrand" - abschließende Zustimmung und Beschlussfassung über das Maßnahmenggebiet*“ zu den Sitzungen des Planungs-, Bau- und Umweltausschusses am 20.06.2017 und der Stadtvertretung am 26.06.2017.

Der o.a. Vorlage liegt auch der Abschlussbericht an, in dem es u.a. heißt (Seite 109 ff.):

”...“

6.4.2 Abgrenzung des Teilgebietes „Aqua Siwa“ als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Festlegung als Sanierungsgebiet ist das Vorliegen von städtebaulichen Missständen im Sinne von § 136 Absatz 2 Nr. 1 und 2 BauGB. Im Hinblick auf die unterschiedliche Schwere der festgestellten städtebaulichen Missstände im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und dem sich daraus ergebenden differenzierten Maßnahmenersatz erfordert die Behebung der Missstände im Teilgebiet „Aqua Siwa“ die Festlegung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind dann erforderlich, wenn durch die Behebung von städtebaulichen Missständen eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes erfolgt (§ 136 Abs. 2 BauGB). Außerdem ist die Steuerung baulicher Veränderungen und von Verfügungen über den Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB sowie die Wahrnehmung des Vorkaufsrechts möglich. Das Sanierungsrecht im umfassenden Verfahren eröffnet darüber hinaus die Möglichkeit der Kontrolle der Bodenpreise.

Für das Teilgebiet Aqua Siwa sind die Instrumente zur Lösung von Einzelaufgaben – Bauleitplanung, Umlegung/ Bodenordnung, sektorale Einzelprojekte – nicht geeignet, um u.a. die Grundstücksneuordnungsproblematik zielführend lösen zu können. Auch wenn sich der jetzige Schwimmhallenstandort im Eigentum eines städtischen Betriebes befindet, so ist der Ersatzneubau mit der Verlagerung des Standorts als komplexe städtebauliche Aufgabe zum einen verknüpft mit den verschiedenen Planungen und Maßnahmen zur Verbesserung der Gemeinbedarfseinrichtungen des südlichen Inselrands, die einer einheitlichen sowie intensiven Vorbereitung und Steuerung bedürfen. Zum anderen bedingt die Entscheidung über die Verlagerung des Schwimmbades den Erwerb privater Grundstücke.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans (79.II) hängen von der Durchführung des Wettbewerbs zur Standortfindung ab, dessen Vorbereitung und Durchführung einige

Zeit in Anspruch nehmen wird und ein Ergebnis voraussichtlich erst 2018 oder 2019 zu erwarten ist. Gleichzeitig ist aber die von der Gemeinde beschlossene Veränderungssperre (§ 14 ff BauGB) bereits zweimal verlängert worden. Dadurch droht eine Lücke in der Sicherung der Planungsziele, da der Bebauungsplan für den Teilbereich Aqua Siwa mit einiger Wahrscheinlichkeit bis dahin nicht fertiggestellt werden kann. Auch das Instrument des Vorkaufsrechts besteht erst nach Erstellung des B-Plans oder aber mit Festsetzung eines Sanierungsgebiets. Mit der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB kann dieses Instrument der Sicherung der Planungen schon früher eingesetzt werden.

Wahl des Sanierungsverfahrens

Im Zuge der Entscheidung über die Festlegung des Teilgebiets „Aqua Siwa“ als Sanierungsgebiet ist auch die Frage zur Wahl des Sanierungsverfahrens zu entscheiden. Das herkömmliche sogenannte umfassende Verfahren und das vereinfachte Sanierungsverfahren unterscheiden sich in der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), 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. Ein Anstieg der Bodenpreise könnte den Ankauf der für die Durchführung des Sanierungsmaßnahme erforderlichen privaten Grundstücke erschweren und damit auch die Durchführung der Sanierung. Bei der Wahl des Verfahrens besteht für die Stadt kein Ermessensspielraum. Vielmehr bestimmt der Grundsatz der Erforderlichkeit die Verfahrensart.

Für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet muss das umfassende Verfahren mit den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung finden. Diese Verfahrenswahl begründet sich aus folgenden Punkten:

1. Die Stadt Ratzeburg strebt eine grundlegende städtebauliche Neuordnung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet. Um dieses Ziel zu erreichen, sind der Erwerb von Grundstücken, Maßnahmen der Bodenordnung und Zusammenlegung, der Abriss von mehreren Gebäuden (ehem. Wohnhaus, div. Nebengebäude, Schwimmbad) sowie der Neubau des Schwimmbades an einem durch einen städtebaulichen Wettbewerb zu ermittelnden Standort innerhalb des Sanierungsgebietes erforderlich.
2. Die zu erwerbenden Grundstücke sind Schlüsselgrundstücke. Ohne ihren Erwerb durch die Stadt sind die im Rahmenkonzept formulierten Planungsziele nicht zu erreichen. Dies lässt Bodenwertsteigerungen als sehr wahrscheinlich erscheinen. Ohne Festlegung des sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts nach § 153 Absatz 2 BauGB ist der Grunderwerb durch die Stadt Ratzeburg gefährdet.

...“

Im Jahr 2010 wurde der städtebauliche Rahmenplan für die Insel zum zweiten Mal fortgeschrieben. Seinerzeit ging man von verschiedenen städtebaulichen Varianten für den südöstlichen Inselbereich, der sich im Wesentlichen mit dem Bereich des künftigen Sanierungsgebietes „Aqua Siwa“ deckt, aus. Neben einer Variante mit dem am Standort verbleibenden Schwimmbad und Wohnbebauung wurden zwei weitere Varianten ohne Schwimmbad mit Wohnbebauung unterschiedlicher Ausprägung

erarbeitet. Für diesen Teilbereich des Sanierungsgebietes zumindest (Kap. 4.3. Städtebauliche Neuordnung Gebiet „Alte Meierei“ / Aqua Siwa), sollen im Zuge des Beschlusses über die Sanierungssatzung die Inhalte des Rahmenplanes zunächst aufgehoben werden, da bei Fortbestand des Rahmenplanes hier das Ziel der Sanierung „Gemeinbedarfseinrichtungen“ nicht zu erreichen wäre.

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“ – Lageplan
- Ausschnitt „2. Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes der Inselstadt Ratzeburg 2010“ (Kap. 4.3)