

Satzung der Stadt Gräfenberg über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Gräfenberg"

- Bericht gem. § 143 Abs. 1 BauGB -

Gem. § 143 Abs. 1 BauGB ist bei der Anzeige der Sanierungssatzung ein Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebietes rechtfertigen beizufügen. Außerdem sind in dem Bericht die Gründe für die Verfahrenswahl (gem. § 142 Abs. 4 BauGB) darzulegen.

Verfahren bisher:

Die Sanierung wurde mit den Bürgern in außerordentlichen Bürgerversammlungen am 24.10.84 und am 14.09.85 erörtert. Der Stadtrat Gräfenberg hat in seiner Sitzung am 22.02.86 den Beginn der vorbereitenden Untersuchung beschlossen. Dieser Beschluß wurde in den Amtlichen Nachrichten der Stadt Gräfenberg Nr. 12 /1986 vom 25.03.86 bekanntgemacht. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.11.87 beteiligt. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung hat der Stadtrat Gräfenberg am 10.08.93 gebilligt.

Wahl des Sanierungsgebietes:

Als Sanierungsgebiet ist der Bereich gewählt, in dem nach Zusammenfassung und Überlagerung von Sanierungskriterien die Notwendigkeit und Dringlichkeit von Sanierungsmaßnahmen besonders groß ist. In ihm sind die baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel konzentriert. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, daß die in der Ergänzung zur Vorbereitenden Untersuchung herausgearbeiteten stadtstrukturellen Bereiche in ihrer wesentlichen Erscheinungsform Bestandteil des Sanierungsgebietes sind, um dadurch das Gesamtbild im historischen Zusammenhang zu erhalten.

Darstellung der Sanierungsziele und der hierzu erforderlichen Maßnahmen:

Hauptziel der Städtebaulichen Sanierung "Altstadt Gräfenberg" ist die Erhaltung und Wiederherstellung des historisch gewachsenen Stadt- und Landschaftsbildes. Es sind daher die für das gesamt Stadtbild verantwortlichen stadtstrukturellen Bereichen in Ihrer Eigenart und Charakteristik zu entwickeln (Vgl. Vorbereitenden Untersuchung zur Stadtsanierung Seite 78 - 81).

Die hierzu notwendigen Maßnahmen sind im Textteil der Vorbereitenden Untersuchung Seite 83 - 88 näher beschrieben.

Wahl des Sanierungsverfahrens:

Die Prüfung auf der Grundlage der §§ 142 Abs. 4 BauGB i.V.m. den §§ 152 ff BauGB kommt zu folgenden Ergebnis:

Aus heutiger Sicht sind keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet zu erwarten. Die Sanierung wird deshalb im vereinfachten Verfahren durchgeführt, da voraussichtlich die Durchführung der Sanierung durch den Ausschluß der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erschwert wird.

Begründung:

Die Prüfung wird durchgeführt auf der Grundlage des Prüfungskataloges von Bielenberg in Bielenberg - Koopmann - Kreuzberger, Städtebauförderungsrecht, Band 1, C § 142 BauGB, Rd.-Nr. 39 - 47.

Allgemeine Faktoren für Bodenwertsteigerungen im Rahmen der Sanierung:

- Eine Qualitätsverbesserung des Sanierungsgebietes wird durch die Sanierung zwar angestrebt, eine wesentliche "Qualitätsverbesserung der Grundstücke ist allerdings nicht zu erwarten.
- Ziel der Sanierung ist auch die Funktionsverbesserung des Gebietes in Bezug auf Wohnen und Arbeiten, die durchführbaren Maßnahmen können aber nicht soweit gehen, daß eine Bodenwertsteigerung zu erwarten wäre.
- Eine Verbesserung der Qualität der Grundstücke durch planungsrechtliche Maßnahmen, wie die Erhöhung von Art und Maß der baulichen Nutzung, sind im Sanierungsgebiet nicht vorgesehen.
- Brachflächen-sanierungen sind im Rahmen der Altstadtsanierung nicht vorgesehen.
- Größere Änderungen des Erschließungszustandes mit Ausnahme des Bereiches der Brauerei Brehmer, die jedoch ausschließlich öffentlich genutzt werden, finden nicht statt.
- Das Ziel der Altstadtsanierung versucht das Prinzip kleinerer dezentraler Parkplätze konzentrisch um den Innenstadtkern anzuordnen, um dadurch die Existenzgrundlagen und die Attraktivität des vorhandenen Einzelhandels zu stärken. Diese Maßnahmen werden jedoch zu keiner wesentlichen Umstrukturierung im Sanierungsgebiet führen.
- Das Ziel der Sanierung der fußläufigen Erlebarkeit des Kalkachlaufes wird wohl den Wohnstandort Gräfenberg in seiner subtilen Lebensqualität stärken, jedoch wird diese Maßnahme in ihrer Kleinteiligkeit keine Auswirkung auf die Bodenpreise haben.
- Geplante Änderungen an der Erschließungsstruktur dienen nicht der Verbesserung der Erreichbarkeit einzelner Grundstücke und werten diese somit auch nicht auf, sondern vermehren die Wegebeziehung zwischen innerstädtischem Einkaufsbereich und den Parkplätzen um den "Altstadtring".
- Bodenneuordnung und Altlastenbeseitigung sind im Rahmen der Altstadtsanierung nicht vorgesehen.

Neben diesen allgemeinen Kriterien gilt als wesentlicher Faktor sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung die planungsrechtliche Zulassung intensiverer Grundstücksnutzung. Dieses Kriterium kann für die vorgeschlagenen Umnutzung des Scheunenviertels, wie sie im Rahmen der "vertieften Untersuchung" vorgeschlagen wurden, zutreffen. Aufgrund der Stellungnahmen der wasserwirtschaftlichen Behörden, ist jedoch mittel- und langfristig mit einer Zustimmung zur Wohnnutzung nicht zu rechnen. Es handelt sich um Quellgebiet und versorgt Gräfenberg mit 100 % Trinkwasser. Darüber hinaus ist die Stadt Gräfenberg alleiniger Grundstückseigentümer der unbebauten Flächen.

Sollte sich innerhalb der Sanierungsdurchführung von ca. 15 Jahren eine Lösung zur Wasserversorgung aufzeigen, schließt das Baugesetzbuch einen Wechsel vom vereinfachten Verfahren zum umfassenden Verfahren nicht aus.

Die Stadt Gräfenberg befindet sich im ländlich geprägten Raum, der überwiegend im Bereich der Naherholung und des Fremdenverkehrs seine Qualitäten aufweist. Ein Anstieg der Grundstückspreise im Verlauf der Sanierung als Folge von Umnutzung der Parzellen für gewerbliche Zwecke oder eine sich im Bodenwert niederschlagende Veränderung der Grundstücksnutzung ist nicht zu erwarten.

Erläuterung der festgelegten Anwendung § 144 Abs. 1 BauGB

1. Im Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt Gräfenberg
 - 1.1 Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist;
 - 1.2 die Teilung des Grundstückes;

1.3 Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen werden.

2. Keiner Genehmigung bedürfen

2.1 Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Stadt für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;

2.2 Vorhaben nach Nr. 1.1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;

2.3 die Teilung des Grundstückes nach Nr. 1.2 sowie Rechtsvorgänge nach Nr. 1.3, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;

2.4 der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Planfeststellungsverfahren nach den in § 38 BauGB bezeichneten Rechtsvorschriften einbezogenen Grundstückes durch den Bedarfsträger.