

Ortsgemeinde Winnweiler
Städtebauliche Erneuerung | Stadtumbau, förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet

Beschlussantrag:

1. Der Rat der Ortsgemeinde Winnweiler nimmt die Ergebnisse der **Vorbereitenden Untersuchungen** (VU) vom Mai 2019 zustimmend zur Kenntnis und stellt fest, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, deren Behebung die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erforderlich machen.
2. Der Rat der Ortsgemeinde Winnweiler nimmt die in den **Beteiligungsverfahren** nach §§ 137 und 139 BauGB von Betroffenen und Trägern öffentlicher Belange vorgetragene Anregungen zur Kenntnis.
3. Der Rat der Ortsgemeinde Winnweiler nimmt das **Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept** (ISEK) 'Stadtumbau Ortskern Winnweiler' vom Mai 2019 zustimmend zur Kenntnis und beschließt die hierin aufgestellten Ziele als Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.
4. Der Rat der Ortsgemeinde Winnweiler stimmt dem Maßnahmenkatalog des ISEK zu und beschließt die hierauf aufbauende **Kosten- und Finanzierungsübersicht** mit Stand Dezember 2018 vom 05.05.2019 (Anlage 1). Er stellt die Finanzierbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme fest.
5. Der Rat der Ortsgemeinde Winnweiler stimmt der **Abgrenzung** der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu. Der Abgrenzungsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
6. Der Rat der Ortsgemeinde Winnweiler beschließt gemäß § 142 BauGB die **Sanierungssatzung** vom 08.08.2019 (Anlage 3) und legt den in Ziffer 5 beschlossenen Bereich des Ortskerns damit förmlich als Sanierungsgebiet 'Ortskern Winnweiler' fest.
7. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird im sog. **Vereinfachten Verfahren** durchgeführt, d. h. die §§ 153 bis 156a BauGB werden nicht angewendet.
8. Der Rat der Ortsgemeinde Winnweiler beschließt, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme **bis 31.12.2032 durchzuführen**.
9. Die Verwaltung wird beauftragt, die beschlossene Sanierungssatzung mit Abgrenzungsplan ortsüblich bekannt zu machen und dem Grundbuchamt die Rechtskraft der Sanierungssatzung mitzuteilen zwecks Eintragung der Sanierungsvermerke.
10. Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß Ziffer 13.5 der VV-StBauE diese Beschlussvorlage, einen entsprechenden Protokollauszug und die ortsübliche Bekanntmachung der Satzung inklusive des Abgrenzungsplanes unverzüglich dem Zuwendungsgeber anzuzeigen.

Begründung:

Nach Aufnahme der Ortsgemeinde Winnweiler in das Städtebauförderprogramm 'Stadtumbau' hat das Ratsgremium am 30.08.2017 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 13.09.2017 unter Hinweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Auftrag zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ging an das Büro BBP – Stadtplanung Landschaftsplanung | Kaiserslautern. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben zum Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die mittels einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme behoben werden können. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wurden dem Gremium am 14.06.2018 vorgestellt und erläutert.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Aufgaben nach § 139 BauGB.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte eine Betroffenenbeteiligung nach § 137 BauGB.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen haben sich Erkenntnisse und Aspekte ergeben, die eine Erweiterung des Untersuchungsgebiets sinnvoll machten. Die Erweiterung des Untersuchungsgebietes und Einbeziehung dieser Flächen in die Vorbereitenden Untersuchungen wurde vom Ortsgemeinderat am 04.04.2019 beschlossen. Die örtliche Bekanntmachung dieser Änderung des Einleitungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt | Ausgabe 15/2019.

Die öffentlichen Aufgabenträger und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2019 über die Erweiterung des Untersuchungsbereiches in Kenntnis gesetzt. Die von der Erweiterung des Untersuchungsgebiets betroffenen Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 05.04.2019 unmittelbar informiert. Ihnen wurde mit Frist bis 17.05.2019 Gelegenheit zur Beteiligung und Erörterung gegeben.

Aufbauend auf die Vorbereitenden Untersuchungen wurde vom Büro BBP ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Untersuchungsbereich erstellt. Gemäß Kapitel 12 des ISEKs sind allgemeine Entwicklungsziele des Stadtumbaus Winnweiler die funktionale Entwicklung und die städtebauliche Gestaltung des Ortskerns zur Stabilisierung und Vitalisierung als zentraler Versorgungsstandort für Orts- und Verbandsgemeinde sowie als attraktiver Wohnstandort und Begegnungsraum für alle Generationen. Das ISEK wurde dem Gremium am 04.04.2019 vorgestellt.

Zum ISEK und dem enthaltenen Maßnahmenkatalog hat das Ingenieurbüro Antje Peters in Zusammenarbeit mit der Verwaltung und dem Büro BBP eine Zeit- und Maßnahmenplanung mit Kosten- und Finanzierungsübersicht entworfen, die Ausgaben von insgesamt 3,9 Mio. Euro und – unter Berücksichtigung sanierungsbedingter Einnahmen - einen Fördermittelbedarf von 3 Mio. Euro schätzt. Angesetzt ist ein kommunaler Eigenanteil an den Städtebaufördermitteln in Höhe von 25 % entsprechend dem letztjährigen Zuwendungsbescheid. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist somit finanziell und in überschaubarem Zeitrahmen durchführbar.

Mit Schreiben vom 06.05.2019 wurden der Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen, das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept, ein Vorschlag der Abgrenzung eines Sanierungsgebietes und der Entwurf der Kosten- und Finanzierungsübersicht der ADD – Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Trier | Arbeitssitz Neustadt mit der Bitte um Genehmigung übersandt. Die ADD Trier | Arbeitssitz Neustadt hat nach Abstimmung mit dem Ministerium des Innern und für Sport mit Schreiben vom 29.07.2019 dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept und der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes zugestimmt. Die in Ziffer 5 vorgeschlagene und von der ADD Trier | Arbeitssitz Neustadt mitgetragene Abgrenzung des Sanierungsgebietes umfasst einen Geltungsbereich von ca. 8,5 ha.

Somit kann nun die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 3 BauGB erfolgen. Hierbei ist zugleich die Durchführungsfrist der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu beschließen. Diese soll gemäß den Bestimmungen des Baugesetzbuchs 15 Jahre nicht überschreiten. Der erste Zuwendungsbescheid STU/2017 enthält eine entsprechende Nebenbestimmung. Daher wird vorgeschlagen, die Durchführung bis 31.12.2032 zu befristen. Sofern erforderlich, besteht die Möglichkeit einer Verlängerung der Durchführungsfrist durch Beschluss.

Das Ministerium des Innern und für Sport hat bei Programmaufnahme mitgeteilt, dass der Förderzeitraum der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme auf 10 Jahre begrenzt sei. Hiervon ausgehend würde im Jahre 2027 der letzte Zuwendungsbescheid ergehen. Unter der Prämisse, dass die derzeitige Handhabung mit Verpflichtungsermächtigungen und Verwendungsfristen beibehalten wird, müssten die letzten Fördermittel seitens der Ortsgemeinde voraussichtlich bis Ende 2034 abgerufen werden.

Die ADD Trier | Arbeitssitz Neustadt hat zugestimmt, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im sog. Vereinfachten Verfahren durchgeführt wird. Dies bedeutet, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts BauGB gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ausgeschlossen | **nicht** angewendet werden. Die Vorschriften betreffen die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung sowie die Erhebung eines Ausgleichsbetrages bei Abschluss der Sanierung. Es erfolgt bei Abschluss also **keine Ausgleichsbetragshebung**. Im Gegenzug müssen im vereinfachten Verfahren aber Ausbau- und

Erschließungsbeiträge zur Finanzierung der Maßnahme eingesetzt werden, sofern solche Maßnahmen im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden.

Ein Ausschluss der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ist in der Sanierungssatzung **nicht** vorgesehen. Die Beibehaltung der Genehmigungspflichten scheint der Verwaltung zur Erreichung der Sanierungsziele angebracht. Danach bedürfen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen; (*Anmerkung: Durchführung oder Beseitigung von Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB; sonst genehmigungs- / zustimmungsfreie und nicht anzeigepflichtige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen*)
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 BauGB im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.