

# STADT SCHWETZINGEN

Amt: 60 Bauamt  
Datum: 29.03.2012  
Drucksache Nr. 1148/2012

## Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 19.04.2012

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 09.05.2012

- öffentlich -

---

## Sanierung "Bundesbahnausbesserungswerk Süd"

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Bericht und die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung gem. Anlage 1 billigend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt das Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB.
3. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“ nach Anlage 2.
4. Der Gemeinderat beschließt die in Anlage 3 aufgeführten allgemeinen Ziele zur Neuordnung.

### Erläuterungen:

#### 1. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“

Mit Erlass des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 15.03.2011 wurde die Stadt Schwetzingen mit einem Förderrahmen von 2.500.000,00 € in das städtebauliche Erneuerungsprogramm „Denkmalschutzprogramm West“ aufgenommen. Die -Finanzhilfe beträgt 1.500.000,00 €, davon vorläufiger Anteil des Bundes 304.442,00 € und des Landes 1.195.558,00 €. Der Bewilligungszeitraum läuft bis zum 31.12.2019.

In seiner Sitzung am 01.03.2012 hat der Gemeinderat die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB beschlossen.

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung (VU) liegt vor. Es wird den Mitgliedern des Gemeinderates vorgestellt und erläutert; auf die mit der Einladung zugegangenen Unterlagen wird verwiesen. Untersucht und analysiert wurden die Gebäudenutzung einschl. der vorhandenen Betriebsstrukturen, der Zustand der Gebäude, die Eigentumsverhältnisse, die Haushalts- und Altersstruktur der Bewohner sowie die zum Ausdruck gebrachte Mitwirkungsbereitschaft.

Darüber hinaus benennt die VU städtebauliche Missstände sowie funktionale und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum.

In der Kernaussage kommt die VU zu dem Ergebnis, dass die Durchführung einer

Sanierungsmaßnahme im Gebiet „Ausbesserungswerk Süd“ nicht nur zu rechtfertigen ist, sondern im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auch erforderlich ist. Das der VU beigefügte Maßnahmenkonzept zeigt anhand eines städtebaulichen Konzepts Handlungsschwerpunkte der Sanierungsdurchführung auf und legt Zielsetzungen der Sanierungsdurchführung dar, verpflichtet die Stadt aber nicht auf bestimmte Maßnahmen, zumal vertiefende Untersuchungen insbesondere in Einzelfällen noch erforderlich sind, um geeignete Maßnahmen, auch unter Berücksichtigung ihrer finanziellen Auswirkungen hinreichend bestimmen zu können. Ferner befasst sich die VU mit Grundsätzen für den Umgang mit eventuell nachteiligen Auswirkungen auf Bewohner im Sanierungsgebiet und eventuell notwendigen weiteren Planungsschritten, die parallel zur Durchführung erforderlich oder zielführend sein können. Die VU beinhalten darüber hinaus eine an den bewilligten Fördermitteln einerseits und dem voraussichtlich tatsächlich benötigten Bedarf andererseits ausgerichtete Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Die Kenntnis über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung ist die Voraussetzung für den Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, die Wahl des Verfahrens und die (nicht an den Bewilligungszeitraum gebundene) Dauer der Durchführung erfolgt durch Satzungsbeschluss und wird mit dessen Veröffentlichung rechtsverbindlich.

## **2. Wahl des Verfahrens für das Sanierungsverfahren „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“**

Zur Durchführung einer klassischen Sanierungsmaßnahme stehen nach Maßgabe des zweiten Kapitels des Baugesetzbuches zur Verfügung:

- das Sanierungsverfahren nach § 142 BauGB unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB und
- das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142, Abs. 4 BauGB unter Ausschluss dieser Vorschriften

Folglich ist die Entscheidung zwischen den Möglichkeiten nach § 142 BauGB zu treffen. Es handelt sich aber nicht um eine freie Entscheidung, sondern um eine rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum, die vor allem durch die Ergebnisse der VU vorbestimmt ist.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 erster Halbsatz BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Stadt zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet. Im Umkehrschluss ist die Stadt verpflichtet, das umfassende Verfahren anzuwenden, wenn die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss erschwert würde.

Der Gemeinderat muss demnach vor einer Entscheidung über das künftige Verfahren die konkreten Verhältnisse im Untersuchungsgebiet anhand der Vorbereitenden Untersuchung bzw. der ersatzweise herangezogenen anderen Beurteilungsunterlagen erörtern und abwägen, ob die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich sind.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wird dann erforderlich, wenn Bodenwertsteigerungen die Sanierung erschweren können.

Erfahrungsgemäß steigen die Verkehrswerte von Grundstücken dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach Ihren Sanierungszielen folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

- Verbesserung der Lage und Struktur des Sanierungsgebietes
- Verbesserung der Entwicklungsstufe des Sanierungsgebietes im Hinblick auf Nutzung
- Verbesserung des Erschließungszustandes im Sanierungsgebiet als Voraussetzung der Intensivierung der Nutzungen
- Verbesserung von Art und Maß der baulichen Nutzung
- Verbesserung der Grundstücksgestaltung und der Bodenbeschaffenheit unter anderem durch Bodenordnung.

Dies trifft auf die angestrebte städtebauliche Erneuerung des Gebietes "Ausbesserungswerk Süd" zumindest in Teilbereichen zu. Eine echte Prognose ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erforderlich. Wesentlich für die Empfehlung sind die Aussagen aus dem Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchung über die vorgefundene Gebietscharakteristik, die städtebaulichen Missstände, die Zielsetzung der Sanierung und das vorläufige Maßnahmenkonzept.

Der Ausschluss der §§ 152-156a BauGB (vereinfachtes Verfahren) ist deshalb nicht gerechtfertigt. Bei Abwägung der öffentlichen Interessen vor Ort und der Eigentumsverhältnisse ist die Sanierung deshalb unter Einschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, die im dritten Abschnitt des BauGB dargestellt sind (§§ 152 – 156a BauGB), durchzuführen.

### **3. Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“**

Die vorbereitenden Untersuchungen haben zu dem Ergebnis geführt, dass die städtebaulichen Mängel und Missstände und die angestrebten Ziele im untersuchten Gebiet zum Teil zwar unterschiedlicher Art und Schwere sind, insgesamt aber die Einbeziehung in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet erfordern, weil nur über diesen städtebaulichen Zusammenhang der insgesamt untersuchten Fläche die Chancen einer zielführenden und nachhaltigen Neuordnung gegeben sind.

Je nach Entwicklung der Durchführung, auch im Hinblick auf die Mitwirkungsbereitschaft und –möglichkeit der Eigentümer bzw. Anwohner, ist die Entscheidung über die Abgrenzung des Gebietes im Laufe der Durchführung der Sanierung zu überprüfen.

### **4. Ziele der Neuordnung im Sanierungsgebiet „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“**

Nach Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen und dem Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes bedarf es noch der Formulierung der Ziele der Neuordnung. Es hat sich bewährt, diese Ziele nicht – was möglich wäre – in der Sanierungssatzung zu formulieren, weil dann jede Änderung oder Ergänzung der Ziele das aufwendigere Satzungsverfahren bemühen würde, sondern die Ziele in einem einfachen Gemeinderatsbeschluss zu fassen. Dann kann eine Ergänzung der Ziele, wie sie sich erfahrungsgemäß im Verlauf der Durchführung durchaus ergeben kann, durch einfachen Beschluss erfolgen.

In Kapitel 6.1 der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) finden sich die allgemeinen Ziele als Vorschlag der Autoren dieser VU ausformuliert und in Kapitel 7.1 als Maßnahmenvorschlag für Einzelfälle konkretisiert. Sinnvoll ist, die Ziele etwas allgemeiner und übergeordnet zu fassen; dies ermöglicht mehr Flexibilität in der Handhabung, schränkt aber den

Handlungsspielraum des Gemeinderates nicht ein, da konkrete bauliche Maßnahmen in jedem Einzelfall ohnehin der Beschlussfassung des Gemeinderates bedürfen. Es erübrigt sich auf diese Weise aber eine zu häufige Anpassungsnotwendigkeit der Neuordnungsziele.

Die Beschlussfassung über die allgemeinen Ziele ist obligatorisch. Aus der Praxis der Anwendung bei der Sanierungsdurchführung werden diese Ziele, soweit sie auf die Gestaltung privater Grundstücke Anwendung finden, im Rahmen der Fördervereinbarungen umgesetzt (Auflagen, Bedingungen). Im Übrigen wird auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen sein, inwieweit diese Ziele als Satzungsrecht einfließen.

Die allgemeinen Ziele sind in der Anlage 3 dokumentiert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Für die weitere finanzielle Abwicklung des Sanierungsgebietes „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“ wurde erstmals im Haushaltsplan 2012 der Unterabschnitt 6153 eingerichtet.

### **Anlagen:**

- Anlage 1: VU Broschüre  
(1 Exemplar komplett pro Fraktion, 2-seitige Zusammenfassung pro Gemeinderatsmitglied)
- Anlage 2: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“
- Anlage 3: Allgemeine Ziele der Neuordnung im Sanierungsgebiet „Bundesbahnausbesserungswerk Süd“

Oberbürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: