

Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage

Drucksachen-Nr.: **BV 18/3473**

Fachbereich	Datum
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	22.08.2018

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich / nichtöffentlich
Fachbereichsausschuss 4	07.11.2018	Ö
Haupt- und Finanzausschuss	15.11.2018	Ö
Stadtrat	29.11.2018	Ö

**Stadtsanierung Niederlahnstein
Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem
Zweiten Kapitel, Erster Teil, des Baugesetzbuches,
§§ 136 ff. BauGB;
Beschluss über die Einleitung der Vorbereitung der Sanierung
durch den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen
gem. § 141 Abs. 3 BauGB**

Sachverhalt:

Die Umgestaltung des Marktplatzes in Niederlahnstein geht einher mit der Nachnutzung der ehemaligen Feuerwache und den damit zusammenhängenden Baulichkeiten.

Insbesondere die Thematik um die Nutzung der Platzfläche selbst und den dort zur Zeit vorhandenen Parkplätzen bedarf Überlegungen, die über das hinausgehen, was bislang mit der Umsetzung durch den Bebauungsplan Nr. 44 - Marktplatz Niederlahnstein - angedacht war.

Dieses im November 2012 durch Beschluss des Stadtrates eingeleitete Verfahren ist aufgrund vielfach gewandelter Nutzungsvorstellungen bislang nicht zu Ende geführt worden.

Da sich die Auswirkungen dieser Entwicklung nicht durch auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 44 beschränken, empfiehlt sich eine Erweiterung des Betrachtungsgebietes, allerdings nicht in Form eines vergrößerten Bebauungsplanes.

Das Baugesetzbuch bietet in seinem Zweiten Kapitel, Erster Teil, das Instrument der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme an. Hiernach kann die Festlegung eines Sanierungsgebietes angestrebt werden, wie es (nach den früheren Gesetzgrundlagen) in ähnlicher Form in Niederlahnstein (1972-2008) und Oberlahnstein (1974-2008) festgelegt war; vergleichbar ist auch das Stadtumbaugebiet in Oberlahnstein seit 2016.

Der Geltungsbereich eines solchen Sanierungsgebiets könnte sich zwischen der Johann-Baptist-Ludwigstraße im Norden, der Bahnhofstraße im Osten, der Johannesstraße im Süden und dem Bahndamm im Westen erstrecken. Es würde damit die jeweils innenliegende Randbebauung dieser Straßenzüge einschließen als auch die Straßen Im Flürchen, Sauergasse u, Langgasse und Pfarrer-Menges-Straße sowie den Kirchplatz.

Die Vorbereitung der Sanierung wird in § 140 des Baugesetzbuches (BauGB) erläutert:

§ 140

Vorbereitung

Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde; sie umfasst

- 1. die vorbereitenden Untersuchungen,*
- 2. die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,*
- 3. die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,*
- 4. die städtebauliche Planung; hierzu gehört auch die Bauleitplanung oder eine Rahmenplanung, soweit sie für die Sanierung erforderlich ist,*
- 5. die Erörterung der beabsichtigten Sanierung,*
- 6. die Erarbeitung und Fortschreibung des Sozialplans,*
- 7. einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen, die vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden.*

Für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist als erster Schritt erforderlich, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, um die Notwendigkeit der Satzung zu belegen.

In welcher Form die „vorbereitenden Untersuchungen“ durchgeführt werden müssen, erläutert der anschließende § 141 BauGB:

§ 141

Vorbereitende Untersuchungen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein

Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen wird die Maßnahme eingeleitet. Die Bearbeitung wird von der Verwaltung durchgeführt.

Um die geplanten Maßnahmen nach Durchführung der Voruntersuchungen tatsächlich durchzuführen, ist der Beschluss der Sanierungssatzung nach § 142 BauGB erforderlich, die anschließend bekannt gemacht wird und früher bedingte, dass die Grundstücke in den Grundbüchern einen Sanierungsvermerk erhalten.

Da der Einsatz von Städtebauförderungsmittel nicht vorgesehen ist, könnte nach heutiger Rechtslage ein vereinfachtes Verfahren durchgeführt werden, das auf bestimmte Formalitäten verzichtet (siehe Ablaufdiagramm).

Gemäß § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) kann die Gemeinde darüber hinaus ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird als Satzung (Sanierungssatzung) beschlossen.

In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts („Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“, insb. die hier genannte Erhebung von Ausgleichsbeträgen) auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird („vereinfachtes Sanierungsverfahren“). In diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 ausgeschlossen werden.

Nach dem bisherigen Stand ist nicht auszuschließen, dass (zumindest) dieses „vereinfachte Sanierungsverfahren“ zu Anwendung kommt. Daher bedarf es gem. § 141 BauGB vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, die sog. „vorbereitenden Untersuchungen“ durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Hierzu ist es wiederum erforderlich, dass die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der „vorbereitenden Untersuchungen“ einleitet. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

Die Anwendung des Sanierungsrechtes verdeutlicht das nachfolgend abgedruckte Schema.

Schematische Darstellung bzgl. Anwendung des Sanierungsrechts im STH



Beschlussvorschlag:

Der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen und damit die Vorbereitung der Sanierung eingeleitet.

Der Geltungsbereich des künftigen Sanierungsgebiets soll sich zwischen der Johann-Baptist-Ludwigstraße im Norden, der Bahnhofstraße im Osten, der Johannesstraße im Süden und dem Bahndamm im Westen erstrecken. Es würde damit die jeweils innenliegende Randbebauung dieser Straßenzüge einschließen als auch die Straßen Im Flürchen, Sauergasse u, Langgasse und Pfarrer-Menges-Straße sowie den Kirchplatz.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen und diese anschließend durchzuführen.

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister