



Stadt Sulzburg

Beratungsvorlage für die öffentliche GR-Sitzung am 20. Juli 2023

Nr. 45 / 2023

TOP III / 9 Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sowie Festlegung der Genehmigungspflicht „Stadtmitte II“

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte II“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB.

Der Satzungstext (**Anlage 1**) und der Plan der Gebietsabgrenzung (**Anlage 2**) sind Bestandteile des Satzungsbeschlusses.

Sachverhalt/Begründung:

Problembeschreibung

Mit den vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Stadtmitte II“ sind Beurteilungsunterlagen gewonnen worden, die in eindeutiger Weise das Vorhandensein von Missständen und Mängeln im Sinne des besonderen Städtebaurechts des BauGB belegen. Diese liegen vor allem im substanziellen und funktionellen Bereich und sind im Wesentlichen durch folgende Einzelzustände und Verhältnisse gekennzeichnet:

- Leerstände und untergenutzte Wohn- und Geschäftsgebäude,
- in deutlichem Umfang mangelhafte bauliche und energetische Beschaffenheit von Wohn- und Geschäftsgebäuden inklusive in der Ausstattung von Wohnungen,
- unzureichende Funktionalität und Barrierefreiheit bzw. -armut der Erschließungsanlagen in der Ortsmitte

Für die möglichst rasche Behebung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und Mängel ist ein erhebliches öffentliches Interesse gegeben, um die Funktionalität zu verbessern und weitere Fehlentwicklungen in diesem Teil von Sulzburg zu vermeiden. Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen müssen daher im Rahmen eines von der Stadt Sulzburg gesteuerten und umfassend koordinierten Verfahrens auf der Grundlage eines städtebaulichen Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts durchgeführt werden. Dies erfordert die Anwendung des besonderen Städtebaurechts des BauGB und damit die Festlegung eines Sanierungsgebiets, wodurch insbesondere auch die Voraussetzungen für den Einsatz von Sanierungsfördermitteln aus dem Bund-Länder-Programm geschaffen sind.

Sachverhalt/Begründung

Die im Gebiet " Stadtmitte II " festgestellten städtebaulichen Missstände sollen durch geeignete Sanierungsmaßnahmen behoben werden. Dabei werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

- Erhalt der historischen Bausubstanz und Sicherung der Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG
- Beseitigung von Leerständen bei Gewerbe und Wohnen
- Revitalisierung des Stadtkerns mit Sicherstellung der Nahversorgungs- und Daseinsvorsorge
- Verbesserung des touristischen Angebots
- Denkmalgerechte Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Optimierung der Energieeffizienz und Schaffung/Erweiterung des Nahwärmenetzes
- Erhalt und Stärkung innerörtlicher Grünflächen im ehemaligen Schlossgarten (heute Kurpark/Naturdenkmal)
- Erneuerungsmaßnahmen an Gebäuden von privaten Eigentümern

Art des Sanierungsverfahrens

Bei der vorgesehenen städtebaulichen Erneuerung des Gebiets „Stadtmitte II“ sind generell keine umfassenden Nutzungsänderungen, Umstrukturierungen oder Bodenordnungsmaßnahmen notwendig, die flächenhafte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten ließen. Auch nach Art oder Umfang höherwertige Nutzungen allgemein werden durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht ermöglicht, sodass eine weitere Ursache für mögliche Bodenwertsteigerungen entfällt. In den Fällen, wo auf Einzelgrundstücken ein Abbruch mit anschließender Neuordnung bzw. Neubebauung durchzuführen ist, regelt die Stadt die Abschöpfung möglicher Wertsteigerungen über Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen bzw. ist die Stadt Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke, sodass entsprechende Wertansätze Berücksichtigung finden.

Somit sind die notwendigen Voraussetzungen für die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB nicht gegeben. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte II " in Sulzburg ist daher im vereinfachten Verfahren durchzuführen, bei dem die Anwendung dieser besonderen Vorschriften ausgeschlossen ist.

Indessen wird nicht Gebrauch gemacht von der Möglichkeit, die Bestimmungen des § 144 BauGB (Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge mit und auf den Grundstücken im Sanierungsgebiet) auszuschließen. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen durch die Stadt ist erforderlich, um den Prozess der notwendigen erhaltenden und stadtbildgerechten Erneuerung steuern und in der erforderlichen Weise beeinflussen zu können.

Auf den ausführlichen mündlichen Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird verwiesen.

Anlage 1 Satzung

S A T Z U N G

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142, 143 BauGB) „Stadtmitte II“

Präambel / Zielsetzung

Die Stadt Sulzburg möchte mit dem Sanierungsverfahren im Rahmen eines Städtebauförderprogramms die städtebaulichen Missstände und Funktionsmängel im Bereich „Stadtmitte II“ mit Hilfe der nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten, beheben.

- Erhalt der historischen Bausubstanz und Sicherung der Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG
- Beseitigung von Leerständen bei Gewerbe und Wohnen
- Revitalisierung des Stadtkerns mit Sicherstellung der Nahversorgungs- und Daseinsvorsorge
- Verbesserung des touristischen Angebots
- Denkmalgerechte Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Optimierung der Energieeffizienz und Schaffung/Erweiterung des Nahwärmenetzes
- Erhalt und Stärkung innerörtlicher Grünflächen im ehemaligen Schlossgarten (heute Kurpark/Naturdenkmal)
- Erneuerungsmaßnahmen an Gebäuden von privaten Eigentümern

Aufgrund von § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Sulzburg in seiner Sitzung am 20.07.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte II“

In der Stadt Sulzburg wird das Gebiet im historischen Bereich des alten Stadtkerns von Sulzburg als Sanierungsgebiet „Stadtmitte II“ förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan von 8/2022 mit Stand vom 28.06.2023 abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage).

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im einfachen Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

§ 3
Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4
Durchführungszeitraum

Der Durchführungszeitraum dieser Satzung beginnt ab Inkrafttreten der Satzung für die folgenden 15 Jahre. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

§ 5
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Sulzburg, den
Bürgermeisteramt

Blens
Bürgermeister

Anlage 2 Abgrenzungsplan



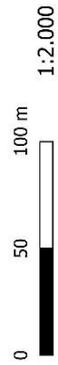
Stadt Sulzburg
Sanierung "Stadtmitte II"

Förmliche Festlegung nach § 142 BauGB

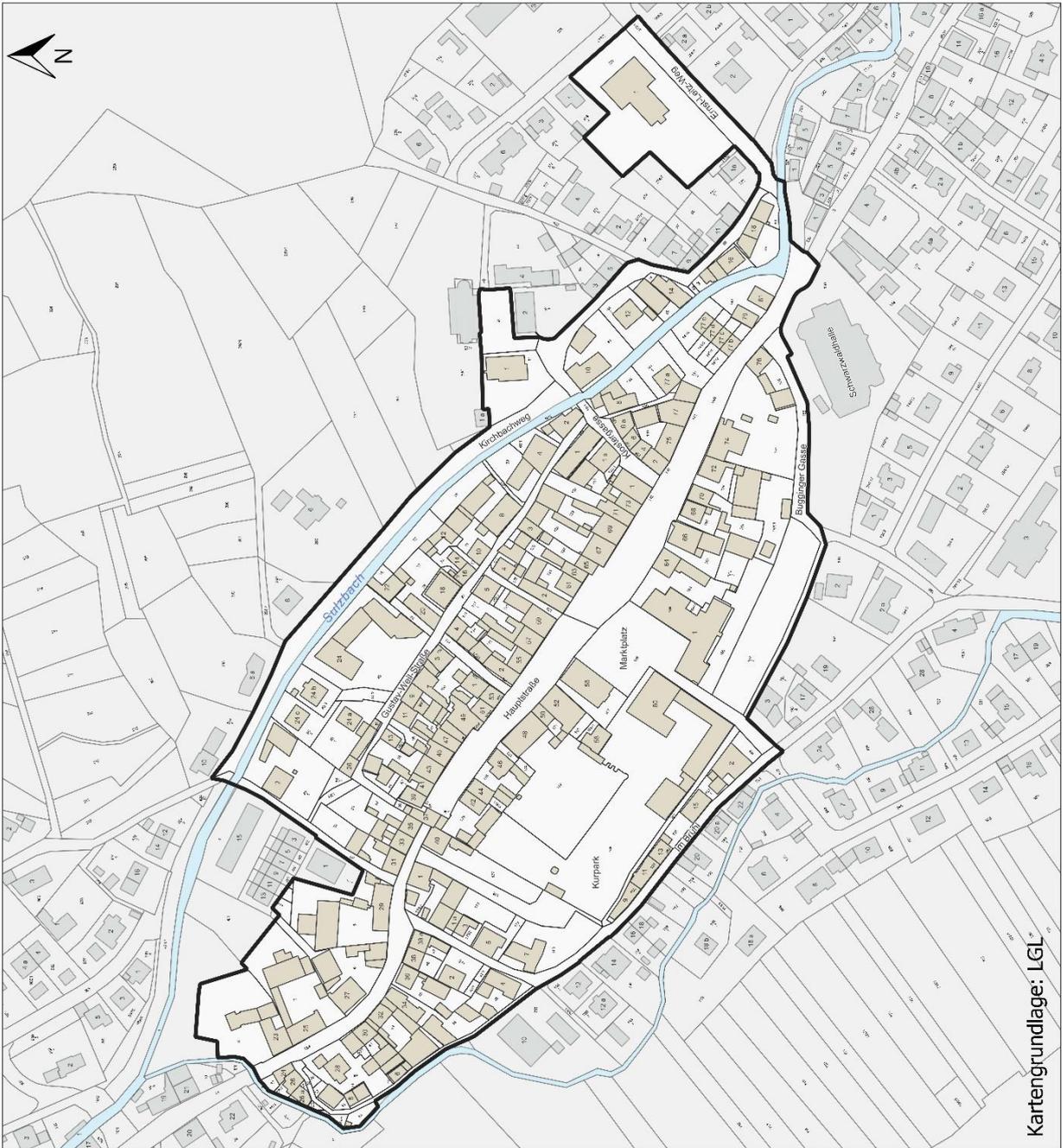
Abgrenzung Sanierungsgebiet
Größe ca. 9,7 ha

Stand: 28/06/2023

Lageplan vom 08/2022



KommunalKonzept
Sanierungsgesellschaft mbH
Gemeinde- und
Stadtentwicklung



Kartengrundlage: LGL

Rechtliche Folgen

Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung ergeben sich für das Sanierungsgebiet rechtliche Folgen entsprechend den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs. Mit Abschluss der Sanierung und Löschen des Sanierungsvermerkes im Grundbuch werden diese wieder aufgehoben. Zu den wichtigsten Bestimmungen gehört die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen),
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen,
- den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft unter anderem

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- die Teilung eines Grundstückes.

Weitere wichtige Folge der Rechtskraft der Satzung ist die Förderfähigkeit aller sanierungsbedingten Maßnahmen im Sanierungsgebiet und die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

Sulzburg, den 12. Juli 2023

Dirk Blens
Bürgermeister