
Aktenzeichen

301-Kach

Verfasser/in

Kachelrieß, Thomas

Beratung

Bauausschuss

Stadtrat

Datum

17.10.2022

25.10.2022

öffentlich

öffentlich

Betreff

**Vorstellung vorbereitende Untersuchungen
für neues Sanierungsgebiet "Ansbach-Kernstadt" -
Einleitungsbeschluss, sowie Beschluss zur Beteiligung
der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange**

Sachverhalt:

Im Innenstadtbereich Ansbach wurden verschiedene Sanierungsgebiete ausgewiesen. Diese Sanierungsgebiete sind vor Jahren, meist vor Jahrzehnten, durch Satzung im sog. **umfassenden Verfahren** beschlossen worden. Aufgrund dieses langen Zeitraums wurden verschiedene Aspekte, die heute aktuell sind, z. B. Radverkehr, Umwelt oder Barrierefreiheit, nicht berücksichtigt. Ferner hat die Regierung von Mittelfranken als zuständige Stelle für die Gewährung von Zuwendungen nach den Städtebauförderungsrichtlinien bereits mehrfach auf die Notwendigkeit der Abrechnung der Sanierungsgebiete nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen hingewiesen.

Daher ist beabsichtigt, ein neues Sanierungsgebiet, das auch Teile der bestehenden Sanierungsgebiete umfasst, auszuweisen. Die Ausweisung soll dabei im **vereinfachten Verfahren** erfolgen. Dieses neue Sanierungsgebiet soll zunächst den Titel „Ansbach – Kernstadt“ erhalten.

Bevor ein neues Sanierungsgebiet ausgewiesen werden kann, müssen die dortigen städtebaulichen Missstände oder Verbesserungsmöglichkeiten in einer sog. vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) dargelegt werden. In seiner Sitzung vom 21.03.2022 hat der Bauausschuss die Vergabe zur Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen für ein neues Sanierungsgebiet an das Büro „Projekt 4“ beschlossen. Die Förderung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgt über die „EU-Innenstadt-Förderinitiative (React-EU)“.

Diese Untersuchungen sind jetzt abgeschlossen; das Ergebnis soll im Rahmen der Sitzung präsentiert werden. Eine erste Einsichtnahme in die Pläne, die im Vorfeld der Sitzung bereits ausgehängt werden, ist bereits ab 15.00 Uhr möglich. Mit dieser Präsentation soll im Rahmen der Beratungen gleichzeitig der Einleitungsbeschluss, als **erster Schritt** zu einem neuen Sanierungsgebiet und der Beschluss über **Beteiligung der Öffentlichkeit** erfolgen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit soll in **zwei Schritten** erfolgen. Es sollen die Träger öffentlicher Belange gehört werden, weiterhin ist auch eine Bürgerbeteiligung vorgesehen: Hier sind zwei Bürgersprechstunden geplant.

Sanierungsgebiete werden durch entsprechende Satzung festgelegt. Somit muss auch die Aufhebung durch Satzung erfolgen. Danach sind Ausgleichbeträge zu erheben, wenn die Sanierungssatzungen im umfassenden Verfahren beschlossen wurden. Dies ist, wie bereits erwähnt, bei den bisher bestehenden Sanierungssatzungen der Fall. Die Abrechnung hat gemäß den Bestimmungen der Abgabenordnung innerhalb von vier Jahren zu erfolgen. Da hierbei mit einem erheblichen Arbeitsaufwand zu rechnen ist,

wurden die bestehenden Sanierungsgebiete mit Stadtratsbeschluss vom 30.11.2021 zunächst bis zum 30.11.2036 verlängert, damit nicht alle zum gleichen Zeitpunkt aufgehoben werden müssen.

Bei Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes vor der Aufhebung des bestehenden Sanierungsgebietes würden jedoch für ein Gebiet zwei Sanierungssatzungen gleichzeitig gelten.

Dies ist gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 10.07.2003 (BVerwG 4 CN2.02) möglich, wenn als Reaktion auf geänderte Verhältnisse andere Ziele bei der Sanierung verfolgt werden. Da dies in den vorbereitenden Untersuchungen überwiegend erfolgt ist, wie oben bereits ausgeführt, sind die sich aus diesem Urteil ergebenden Folgen auch in Ansbach anzuwenden.

Da ein Sanierungsgebiet für Bürger (Eigentümer) insgesamt Vorteile bringt, hier vor allem finanzielle Anreize für Verbesserungen an der jeweiligen Immobilie oder die Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Investitionsmaßnahmen der öff. Hand sollte vermieden werden, dass es zu einer „sanierungsgebietslosen“ Zeit kommt.

Sobald die Satzung für das neue Sanierungsgebiet „Ansbach-Kernstadt“ beschlossen und rechtskräftig ist, sollen die bestehenden Sanierungsgebiete Zug um Zug aufgehoben werden. Dazu ist es jedoch notwendig, dass die in den damaligen vorbereitenden Untersuchungen genannten städtebaulichen Missstände überwiegend behoben wurden.

Nach der Aufhebung ist dann die Abrechnung etwaiger Ablösebeträge in o.g. genannten Zeitraum vorzunehmen. Dazu ist wieder eine Ermittlung der rein sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, wie derzeit beim Sanierungsgebiet Nr. 6 a „Nördlich der Residenzstraße“, notwendig.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausweisung des neuen Sanierungsgebietes „Ansbach-Kernstadt“, das auch teilweise die bestehenden Sanierungsgebiete umfasst, weiter zu verfolgen. Der dazu notwendige Einleitungsbeschluss wird hiermit getroffen. Gleichzeitig erfolgt der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange .

Sobald alle notwendigen Verfahrensschritte abgeschlossen sind, ist eine erneute Vorlage notwendig. Dann soll ein entsprechender Beschluss über die förmliche Festlegung des neuen Sanierungsgebietes „Ansbach-Kernstadt“ und der Erlass der notwendigen Sanierungssatzung erfolgen.

Nach Ausweisung des neuen Sanierungsgebietes „Ansbach-Kernstadt“ im vereinfachten Verfahren sind die bestehenden Sanierungsgebiete Nr. 1, 2, 3, 4, 6a, 7 und 8a Zug um Zug aufzuheben. Dann sind auch die Ausgleichsbeträge entsprechend abzurechnen.

Anlagen:

22_10_10_Ansbach_VU_Bericht Bestand Analyse
Ablaufschema zur städtebaulichen Sanierung
AS_01_Abgrenzung Untersuchungsgebiet

