Gemeinde Eitorf
DER BÜRGERMEISTER

ANLAGE _____

zu TO.-Pkt. _____

interne Nummer **XIV/0941/V**

Eitorf, den 14.05.2018

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

_____	i.V. _____
Bürgermeister	Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien	13.06.2018
Rat der Gemeinde Eitorf	02.07.2018

Tagesordnungspunkt:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB "Eipstraßen-Karree"
Hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1.) Aufgrund von § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 in der z.Zt. gültigen Fassung **beschließt** der Rat der Gemeinde Eitorf **folgende Satzung**:

§1
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
Karree Eipstraße/Siegstraße/Poststraße („Eipstraßen-Karree“)

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Auf die Ausführungen der vorbereitenden Untersuchungen wird hingewiesen.
Das insgesamt ca. 0,8 ha große Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Eipstraßen-Karree.“

§ 2
Geltungsbereich

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche, welcher Bestandteil dieser Satzung ist.
Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst oder neue Grundstücke gebildet, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Flurstücke:
Gemarkung Eitorf, Flur 30
Flurstücke
346, 347, 197, 380, 381, 188, 187, 185, 186, 179, 180, 121, 120, 110, 109, 108, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 134, 135, 136, 194, 193, 129, 227, 252, 253, 244, 251

§ 3
Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 4
Durchführungszeitraum

Die Durchführung der Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB zum 31.12.2032 abgeschlossen sein.

§ 5
Genehmigungspflichten

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

§ 6
Hinweise

Folgende aus der Abwägung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beschlossenen Hinweise werden in das Sanierungsgebiet aufgenommen:

- Die Leitungen der Westnetz GmbH werden nachrichtlich in den Geltungsbereich des Sanierungsgebietes übernommen.
- Der von der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, getätigte Hinweis wird wie folgt aufgenommen:
  „Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite www.brd.nrw.de wird hingewiesen.“
- Der Hinweis des Geologischen Dienstes wird wie folgt aufgenommen:
  „*Erdbebengefährdung:*
  Informationen hinsichtlich der Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland NRW (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen. Auskunft erteilt Dr. Lehmann, Tel. - 258. Ich bitte um Beachtung.“

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

2.) Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet „Eipstraßen-Karree“ beschlossen.

3.) Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, finden Anwendung.

4.) Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

5.) Die Frist, in der die Sanierung „Eipstraßen-Karree“ durchgeführt werden soll, wird bis zum 31.12.2032 festgelegt.

Begründung:

Anlass der Sanierungssatzung
Auf Empfehlung des Ausschusses für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien hat der Rat der Gemeinde Eitorf in seiner Sitzung am 19.09.2016 für das im Übersichtsplan dargestellte Gebiet zwischen Poststraße, Siegstraße und Eipstraße, dem sog. Eipstraßen-Karree, den Einleitungsbeschluss für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.
Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen liegt vor. Auf dieser Grundlage ist es möglich, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vorzunehmen.
Die Gemeinde kann somit ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen (Anlage 1).
Vor der Festlegung des förmlichen Sanierungsgebietes wurden die Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten und der Bericht der Sanierungsuntersuchung mit Darstellung des Geltungsbereiches lag gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der Zeit vom **12.04.2018 bis einschließlich 11.05.2018 öffentlich aus.**
Anregungen seitens der Öffentlichkeit sind keine eingegangen. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden abgewogen.

Untersuchungsergebnisse
Die Untersuchungsergebnisse können den in der Anlage (nur in Session) beigefügen „Vorbereitenden Sanierungsuntersuchung“ entnommen werden.

Nach Offenlage beschließt die Gemeinde Eitorf die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.
Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes entspricht dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Lageplan entnommen werden. Auf die Anlage wird verwiesen.
Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) und

- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanie-

rungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Gemäß der Vorbereitenden Untersuchungen sind folgende wesentliche Sanierungsziele vorgesehen:

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, insbesondere hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung,
- Umnutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude oder Gebäudeteile zur Schaffung von Wohnraum,
- Abbrüche und maßstabsgerechte Neubebauung
- Gestaltung der Erschließungsbereiche.

Grundstücksneuordnungen sollen vorwiegend auf freiwilliger Basis erfolgen, der Einsatz von Sanierungsmitteln hierfür ist nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich werden keine Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Durch die vorwiegend bestandserhaltende Sanierung sind nennenswerte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. In Abwägung der vorstehenden Rechtsinstrumentarien, wird dem Rat der Gemeinde Eitorf die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis 156a BauGB empfohlen. Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Gemeinde ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Vorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden.

Anlage(n)

Lageplan Sanierungsgebiet „Eipstraßen-Karree“

Vorbereitende Sanierungsuntersuchung (nur in Session)