

TOP 7

Gremium	Termin	Status
Ortsbeirat Rheingönheim	24.04.2024	öffentlich
Bau- und Grundstücksausschuss	13.05.2024	öffentlich
Stadtrat	17.06.2024	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Vorläufiges Stadterneuerungsgebiet Rheingönheim - Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

Vorlage Nr.: 20247894

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 13.05.2024:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Beschluss nach §141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für das vorläufige Stadterneuerungsgebiet Rheingönheim.

1. Erläuterung:

Nach Aufnahme der Stadt Ludwigshafen in das Programm „Stärkung der Investitionsfähigkeit der Oberzentren“ des Landes Rheinland-Pfalz für die Jahre 2022 bis 2025 wurde gemäß Beschluss des Stadtrates am 18.07.2022 durch die Abteilung Stadterneuerung die Bewerbung für ein neues Stadterneuerungsgebiet in Rheingönheim erarbeitet. Der Stadt Ludwigshafen wird so die Möglichkeit eröffnet, während der nächsten 12 bis 15 Jahre auch für zukünftige Maßnahmen Fördermittel vom Land zu erhalten. Dieser Bewerbung wurde mit Schreiben des Innenministeriums vom 25.05.23 zugestimmt. Die Aufnahme erfolgte ins Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“.

In dem o.g. Schreiben und dem ersten Bewilligungsbescheid vom 05.12.23 ist in Bezug auf den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln festgelegt, dass dafür Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB und ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten sind.

Formal ist neben der Beauftragung eines externen Büros zur Erstellung der Vorbereitenden

Untersuchungen und der Rahmenplanung mit Integriertem Stadtentwicklungskonzept auch der Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen notwendig.

Rechtliche Grundlagen:

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme dient der Lösung gebietsbezogener Probleme. Sie kann dann durchgeführt werden, wenn die dazu notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierung ist das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen (§ 136 Abs. 2 BauGB) und das öffentliche

Interesse (§136 Abs. 1 BauGB) an der Durchführung zum Wohl der Allgemeinheit (§ 136 Abs. 4 BauGB). Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB dann vor, wenn das Gebiet Substanz- und/oder Funktionsschwäche aufweist. Ein wichtiges Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es, den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gerecht zu werden (§ 136 Abs. 2-4 BauGB).

Die tatsächliche Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierung wird in den Vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen. Weiterhin bieten die Vorbereitenden Untersuchungen die Beurteilungsgrundlage für die nach § 142 Abs. 1 S. 2

BauGB zweckmäßige Begrenzung des Sanierungsgebietes. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen.

Auf Basis einer solchen Sanierungssatzung eröffnen sich insbesondere die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung für Privateigentum im Sanierungsgebiet, der sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach §§ 144/145 BauGB und der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen nach § 182 BauGB

Abgrenzung des Untersuchungsbereiches:

Insgesamt umfasst der Abgrenzungsvorschlag für das Untersuchungsgebiet eine Fläche von 53 Hektar. Das Gebiet südlich der Friedenstraße und östlich Hilgundstraße bis südlich B 44 und südlich Erbachstraße und nördlich des Bahnwegs, im Osten begrenzt durch die Almelstraße und Lambrechter Straße und im Westen durch die Eisenbahnstraße/Riedlangstraße wird für das neue Sanierungsgebiet vorgesehen.

Diese Abgrenzung wurde am 18.07.2022 im Stadtrat beschlossen und war Grundlage zur Aufnahme der Stadt Ludwigshafen in das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“.

Begründung:

In dem o.g. Bereich wurden grundsätzlich städtebauliche Missstände erkannt. Ein öffentliches Interesse an der Durchführung von Maßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung ist vorhanden. Um die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich des Untersuchungsgebiets Rheingönheim zu prüfen, ist der formale Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB notwendig.

Mit diesem Beschluss ermöglicht der Stadtrat, den alten Ortskern Rheingönheims mit der Hauptstraße und die umgebenden Straßen umfassend zu erneuern sowie in funktionaler und gestalterischer Hinsicht aufzuwerten. Der Ortsbeirat wurde in der Sitzung vom 24.04.24 vom geplanten Beginn der VU und der geplanten Beauftragung eines Planungsbüros informiert.

Ein Lageplan ist dem Beschluss beigelegt. Er ist Teil des Beschlusses.

2. Kostenschätzung

Im Rahmen einer Markterkundung wurden durchschnittliche Kosten in Höhe von 88.000 € netto inklusive Nebenkosten ermittelt.

3. Mittelbedarf

Für das Haushaltsjahr 2024 werden auf Grundlage der Markterkundung Mittel in Höhe von 105.000 € (88.000,- netto plus 19% MwSt.) benötigt.

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung und dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept werden Einzelmaßnahmen abgeleitet. Mit deren Beschluss wird der Mittelbedarf für die Gesamtmaßnahme festgelegt.

4. Finanzierung

Durch die Aufnahme des Projektes in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ der Städtebauförderung besteht für die Gesamtmaßnahme ein Fördersatz von 90 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten. Mit Bewilligungsbescheid Nr. 0043 SZ/2023 vom 05.12.2023 wurde bereits ein erster Zuwendungsbetrag in Höhe von 90.000 Euro erteilt.

5. Verfügbare Mittel

Im Haushaltsjahr 2024 werden, wenn die durch die Markterkundung ermittelten Kosten entstehen, 105.000 Euro benötigt. Die erforderlichen Mittel wurden im Haushalt 2024 auf der Investitionsnummer 1146120508 in Höhe von 100.000 Euro (ISEK Rheingönheim / Kostenstelle 41610017 / Kostenträger 5111501) geplant. Die restlichen Mittel in Höhe von 5.000 Euro müssen gegebenenfalls überplanmäßig bereitgestellt werden.

Diese Mittel stehen unter dem Vorbehalt der derzeit noch ausstehenden Haushaltsgenehmigung.

Die in den Jahren ab 2025 benötigten Mittel müssen auf der Investitionsnummer 1146120508 (ISEK Rheingönheim) geplant und vom Stadtrat sowie der Aufsichtsbehörde genehmigt werden.