
Ausweisung des Sanierungsgebietes „Mittlere Bismarckstraße“ - Satzungsbeschluss

KSD 20151859

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 16.11.2015:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die beigefügte Satzung "Sanierungsgebiet Mittlere Bismarckstraße" wird beschlossen und der dort abgegrenzte Bereich gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) als "Sanierungsgebiet Ludwigshafen Mitte" förmlich festgelegt (vereinfachtes Sanierungsverfahren – ohne Ausgleichsbeträge).
2. Gemäß § 142 (3) BauGB ist die Frist festzulegen, innerhalb der die Sanierung durchgeführt werden soll. Es wird beschlossen, die Sanierung vom Inkrafttreten der Satzung bis zum 31.12.2022 durchzuführen.
3. Dem beigefügten Maßnahmen-Kosten- und Finanzierungskonzept für das Sanierungsgebiet „Mittlere Bismarckstraße“ wird zugestimmt.

Begründung:

Im Zusammenhang mit der Neuausrichtung der Innenstadt zum Rhein hin, die durch das neue Einkaufszentrum am Zollhofhafen und der Neubebauung Rheinufer Süd an Dynamik gewann, sind geeignete Instrumentarien zu finden, um die City in ihrer Funktion zu stärken. Daher wurden am 20.02.2006 vom Stadtrat für die Baublöcke entlang der Bismarckstraße und der Ludwigstraße vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die von der Firma STEG betreut wurden. Als Ergebnis dieser Untersuchungen beschloss der Stadtrat am 10.12.2007 das aktuelle Sanierungsgebiet Mitte.

Das neue Sanierungsgebiet betrifft die Handelslage in der Bismarckstraße zwischen Kaiser-Wilhelm- und Bahnhofstraße. Dieser Bereich wurde schon 2006 – 2007 untersucht, damals wurde festgehalten, weitere Teile des Untersuchungsgebietes bei Bedarf als Sanierungsgebiet auszuweisen. Im letzten Jahr wurde dieser Straßenabschnitt bei Gesprächen des City-Managements mit Eigentümern und Mietern als besonderer Handlungsschwerpunkt identifiziert. Der östliche Teil der Bismarckstraße liegt in dem bereits bestehenden Sanierungsgebiet. Als Basis dienen die oben genannten Untersuchungen sowie die Erfahrungen des City-Managements im Jahr 2014 und dem Frühjahr 2015. Insofern war ein erneuter Beschluss über vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB (3) nicht notwendig. Die Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 137 und § 139 BauGB wurde durchgeführt. Das Verfahren ist mit der ADD abgestimmt.

Auch in dem zu beschließenden Sanierungsgebiet sollen die Eigentümer mit geeigneten Instrumentarien überzeugt werden, ihre zum Teil leerstehenden Einzelhandelsflächen umzunutzen und so zu reaktivieren. Hierbei sind oft durchgreifende Modernisierungen notwendig, die von den Eigentümern nur mit Hilfe der steuerlichen Erleichterung, wie sie im Sanierungsrecht vorgesehen sind, getragen werden können. Eigentümer aber auch Mieter äußerten im Zuge des Beteiligungsverfahrens großes Interesse an der Ausweisung des geplanten Sanierungsgebietes.

Durchführungsfrist:

Die Sanierung soll bis zum 31.12.2022 durchgeführt werden, damit orientiert sich die Laufzeit an der für das bestehende Sanierungsgebiet Mitte.

Maßnahmen-Kosten- und Finanzierungsübersicht:

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung liegt im bestehenden Stadtumbaugebiet. Die in der dazugehörenden Maßnahmen-Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellten Projekte, sind somit im schon im bestehende Programm Stadtumbau berücksichtigt. Daher ergibt sich kein erhöhter Finanzierungsbedarf.

Verfahrenswahl:

Die Gemeinde ist verpflichtet, die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen (§§ 152ff BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch nicht erschwert wird.

Im Geltungsbereich der Satzung sind keine Maßnahmen vorgesehen, die zu bodenwerterhöhenden Verbesserungen von Nutzbarkeit und Lage der Grundstücke führen, sondern vor allem Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden. Der Bereich wird daher gemäß § 142 Abs. 4 BauGB (vereinfachtes Sanierungsverfahren) als „Sanierungsgebiet Mittlere Bismarckstraße“ förmlich festgelegt.

Diese Vorlage enthält folgende Anlagen, über die beschlossen werden soll:

Anlagen:

- Satzungstext mit Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches
- städtebauliche Untersuchung und Sanierungskonzept
- Maßnahmen-Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Sanierungsgebiet Ludwigshafen Mitte