

Sitzungsvorlage

Drucksache Nr. 088/2022

Teningen, den 2. Dezember 2022

Federführender Fachbereich: FB 2 (Planung, Bau, Umwelt)

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Technischer Ausschuss (nicht öffentlich)	24.01.2023	Vorberatung
Gemeinderat (öffentlich)	07.03.2023	Beschlussfassung

Betreff:

Städtebauliches Sanierungsgebiet "Ortskern Köndringen II";
Erlass der Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Es wird folgende Beschlussfassung vorgeschlagen:

Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung:

S A T Z U N G

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

Präambel / Zielsetzung

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

- Wohnumfeldverbesserung u.a. Elzstraße / Goethestraße / Mühlenstraße / Tscheulinstraße
- Umnutzung Neuapostolische Kirche zu Kindergarten
- Entwicklung Bereich Pfarrgarten
- Umgestaltung Bahnhofsumfeld/Bahnhofstraße
- Erneuerung Gemeindewohnhaus
- Umnutzung Altes Schulhaus/Begegnungszentrum
- Grunderwerb u. a. Bahnhofsgebäude
- Erneuerung Bahnhofsgebäude mit Nebengebäude
- Private Erneuerungsmaßnahmen

Aufgrund von § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Gemeinde Teningen in seiner Sitzung am 07.02.2023 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Köndringen II“

In der Gemeinde Teningen, Ortsteil Köndringen, wird das Gebiet im Bereich Bahnhof/ alter Ortskern als Sanierungsgebiet „Ortskern Köndringen II“ förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 16.07.2021 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.

Gemeinde Teningen, 07.02.2023
Bürgermeisteramt

Hagenacker

(Vorschlag des Technischen Ausschusses: 6 Ja, 0 Nein, 2 Enthaltungen)

Erläuterung:

Die Gemeinde Teningen hat im Herbst 2021 den Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung für den Bereich „Ortskern Köndringen II“ gestellt. Dem Antrag wurde mit Zuwendungsbescheid vom 13.06.2022 durch das Regierungspräsidium Freiburg stattgegeben.

Die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) erfolgte mit einem Anfangsförderrahmen von zunächst 2.833.333 € und einer anteiligen Landesfinanzhilfe von 1.700.000 €.

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

Problembeschreibung

Mit den vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Ortskern Köndringen 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:

- Fehlen eines zentralen Ortsmittebereiches,
- Defizite an Kfz-Stellplätzen und im Straßenverkehr,
- unzureichende Funktionalität der Erschließungsanlagen,
- nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude,
- untergenutzte Gebäude und Flächen,
- Leerstand bei Wohn- und Geschäftsgebäuden,
- in Teilbereichen unzureichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen,
- in deutlichem Umfang schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Ausstattung von Wohnungen.

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 Teningen-Köndringen zu vermeiden. Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen müssen daher im Rahmen eines von der Gemeinde 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 Landessanierungsprogramm geschaffen sind.

Sachverhalt/Begründung

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

- Wohnumfeldverbesserung u.a. Elzstraße / Goethestraße / Mühlenstraße / Tscheulinstraße
- Umnutzung Neuapostolische Kirche zu Kindergarten
- Entwicklung Bereich Pfarrgarten
- Umgestaltung Bahnhofsumfeld/Bahnhofstraße
- Erneuerung Gemeindewohnhaus
- Umnutzung Altes Schulhaus/Begegnungszentrum
- Grunderwerb u. a. Bahnhofsgebäude
- Erneuerung Bahnhofsgebäude mit Nebengebäude
- Private Erneuerungsmaßnahmen

Art des Sanierungsverfahrens

Bei der vorgesehenen städtebaulichen Erneuerung des Gebiets „Ortskern Köndringen 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 Gemeinde die Abschöpfung möglicher Wertsteigerungen über Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen bzw. ist die Gemeinde 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 „Ortskern Köndringen II " in Teningen 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 Gemeinde 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.

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.

Anlage 1: Abgrenzungsplan