

Kreisstadt Heppenheim

Programmgebiete der Städtebauförderung Aktiver Kernbereich

Abschlussbericht
Ergänzende Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB

Januar 2011

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Allgemeines und Aufgabenstellung	3
1.2	Bedeutung der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierung nach dem Baugesetzbuch	4
2	RAHMENPLANERGÄNZUNGEN	5
3	ERGEBNISSE DER BETROFFENENBETEILIGUNG	6
3.1	Allgemeines, Beteiligungsform und Auswertungsquote	6
3.2	Erneuerungsbedarf im Wohn- und Gewerbeumfeld	7
3.3	Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft	9
4	ANHÖRUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE	11
5	EMPFEHLUNGEN ZUR WEITEREN VORBEREITUNG UND DURCHFÜHRUNG	14
5.1	Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes	14
5.2	Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren	16
5.3	Entwurf der Sanierungssatzung	22
5.4	Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch	24
5.5	Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf	26

1 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines und Aufgabenstellung

Die Kreisstadt Heppenheim wurde im Oktober 2008 in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“ aufgenommen. Ziel dieses Programms ist es, das als Fördergebiet festgelegte Gebiet der Innenstadt von Heppenheim wieder einer funktionsgerechten Nutzung und einem verbesserten baulichen Zustand zuzuführen. Dabei sollen die Maßnahmen vor allem auf die Aufwertung des öffentlichen Raumes abzielen. Die finanzielle Ausstattung des Programms kann dabei lediglich einzelne wichtige Privatgrundstücke in die Finanzplanung einbeziehen, die zudem eine besondere aktivierende Wirkung auf das Fördergebiet haben.

Mit dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) für den Aktiven Kernbereich Innenstadt – erarbeitet vom Büro Eigler & Partner aus Stockstadt am Rhein im Auftrag der Kreisstadt Heppenheim - liegen seit Mai 2010 eine umfassende Bestandsaufnahme und Analyse des Fördergebietes sowie detaillierte Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge vor. Des Weiteren ist eine konkrete Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten.

Im IHK erfolgt eine Abwägung möglicher Instrumente der Städtebauförderung, in welchem das Programm Aktive Kernbereiche am optimalsten durchgeführt werden kann (siehe Abschnitt 6 IHK). Im Ergebnis der Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen wird empfohlen, das Gebiet des Aktiven Kernbereichs als Sanierungsgebiet festzulegen. Nur so sind die Ziele und Maßnahmen im Programm Aktive Kernbereiche erreichbar (siehe Abschnitt 5.2).

Wie bereits im IHK dargelegt, haben die Kommunen bei der Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme nach Sanierungsrecht eine Abwägung zwischen dem öffentlichen Interesse an einer zielorientierten, zügigen und wirtschaftlichen Durchführung und dem privaten Interesse an einer freien Verfügung über das Grundeigentum vorzunehmen. Dabei ist nach § 142 BauGB auch abzuwägen, welche rechtliche Eingriffsintensität im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme erfolgt.

Gemäß IHK sind aller Voraussicht nach keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen zu erwarten, so dass eine Durchführung im sog. Vereinfachten Sanierungsverfahren, unter Ausschluss des besonderen bodenrechtlichen Instrumentariums, für ausreichend gehalten wird. Weiter wird empfohlen, die Vorschriften des § 144 (1) BauGB (Genehmigungspflicht wertsteigernder Vorhaben) anzuwenden, um die Gebietsentwicklung umfassend steuern zu können. Diese Genehmigungspflicht hat – verbunden mit einer Modernisierungsberatung – für private Bauherren zugleich die Funktion des Investitionsschutzes und der Förderinformation.

Das Untersuchungsgebiet hat im östlichen Teilbereich eine Überschneidung mit dem bestehenden Sanierungsgebiet Altstadt. Die Altstadtsanierung ist abgeschlossen, die Sanierungssatzung soll demnächst aufgehoben werden. Dieser Teilbereich ist von der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes „Aktiver Kernbereich Innenstadt“ auszunehmen.

Mit Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung vom 06.05.2010 wurde das IHK beschlossen.

Die Nassauische Heimstätte – Kernbereichsmanagerin für das Programm Aktive Kernbereiche Innenstadt im Auftrag der Kreisstadt Heppenheim – wurde nunmehr gebeten, die weitere Vorbereitung zum Sanierungsverfahren durchzuführen. Unter Berücksichtigung der rechtlichen Anforderungen des BauGB §§ 136-143 und nach ausführlicher Prüfung des IHK kann von einer „regulären“ Vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB abgesehen werden, da im IHK bereits umfassende Untersuchungsschritte enthalten sind. Dieser Abschlussbericht umfasst somit in Ergänzung zum IHK die Erörterung der beabsichtigten Sanierung mit den Betroffenen und Trägern öffentlicher Belange, eine graphische Konkretisierung des Rahmenplans sowie die abschließende Satzungsempfehlung.

1.2 Bedeutung der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen sind auch die Einstellung und die Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten zu ermitteln. § 137 BauGB fordert daher möglichst frühzeitige Erörterungen mit den Betroffenen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen lag daher in der Fragebogenaktion mit den Grundstückseigentümern im Untersuchungsgebiet.

Sanierungsmaßnahmen sind zügig durchzuführen und sollten darüber hinaus möglichst rasch durch einen kontinuierlichen und gebündelten Mitteleinsatz einen gesamtwirtschaftlichen Erfolg („Multiplikatoreffekt“) bewirken.

2 Rahmenplanergänzungen

In Ergänzung zu den im IHK vorliegenden Plandarstellungen wurde ein zusammenfassender Plan der Gebäude im Untersuchungsgebiet erstellt, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen sowie städtebaulich erhaltenswert sind. Damit liegt nun eine klare Beurteilungs- und Beratungsgrundlage für Betroffene, Behörden und sonstige Nutzer vor.



3 Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung

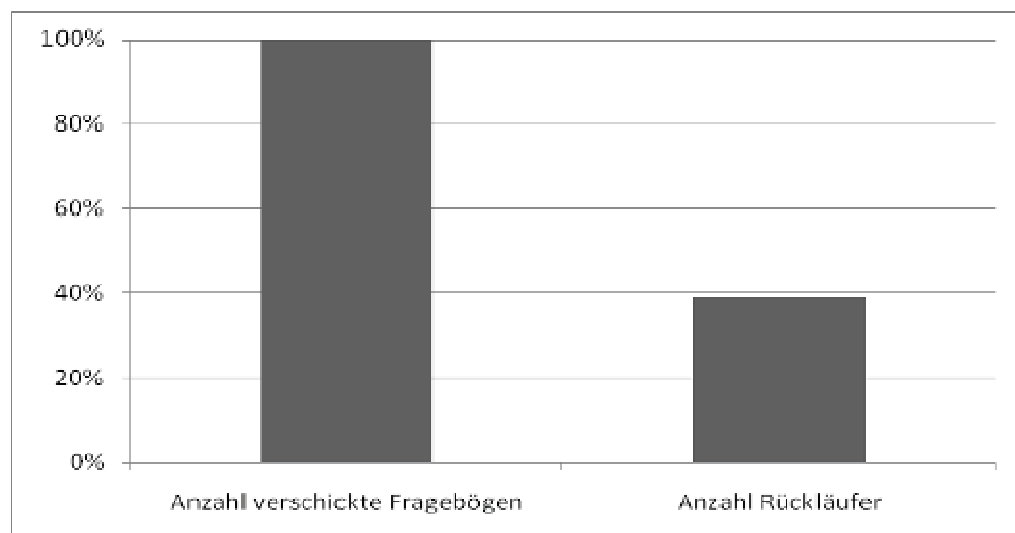
3.1 Allgemeines, Beteiligungsform und Auswertungsquote

Bereits im Rahmen der Erstellung des IHK von Oktober 2009 bis Mai 2010 wurden durch das beauftragte Büro Eigler & Partner verschiedene Interviews, gezielte Fragebogenaktionen mit ausgewählten Gewerbetreibenden, Grundstückseigentümern und sonstigen Experten durchgeführt, deren Ergebnisse in das IHK eingeflossen sind.

Die Kreisstadt Heppenheim hat zudem im Juni 2010 sowie November 2010 offene Bürgerinformationsveranstaltungen durchgeführt, in denen die Inhalte des IHK und auch die geplante Durchführung eines Sanierungsverfahrens vorgestellt wurden. Zu diesen Veranstaltungen wurden jeweils alle Eigentümer des Fördergebiets „Aktiver Kernbereich Innenstadt“ eingeladen. Im Zuge der Erläuterungen der Kreisstadt Heppenheim und der Nassauischen Heimstätte fand die Ankündigung zur Durchführung eines Sanierungsverfahrens im Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Innenstadt“ insgesamt allgemeine Zustimmung, da hiermit mögliche verbundene Förderanreize befürwortet werden.

Die Kreisstadt Heppenheim hat im Dezember 2010 einen Fragebogen an alle Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende und Mieter im Fördergebiet „Aktiver Kernbereich Innenstadt“ verschickt um in Ergänzung zu den vorgenannten Beteiligungsformen die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen hinreichend zu prüfen. Im Ergebnis kann eine Auswertungsquote von rund 39 % festgestellt werden.

Auswertungsquote



Quelle: Fragebogen der Kreisstadt Heppenheim/ Nassauischen Heimstätte

Mit der Fragebogenaktion sind neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben worden. Alle Beteiligten erhielten gleichzeitig Gelegenheit, ihre persönlichen Anregungen und Bedenken zur Sanierung vorzubringen.

Bei der grundstücksbezogenen Auswertung wurden 224 Wohnungen / Haushalte / Gewerbebetriebe erreicht.

3.2 Erneuerungsbedarf im Wohn- und Gewerbeumfeld

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind gemäß § 136 Baugesetzbuch die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit sowie die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen.

Bei der Fragebogenaktion wurde daher nach dem Erneuerungsbedarf im Wohn- und Gewerbeumfeld und nach Störquellen gefragt. Aufgrund der Antworten (Basis: 190 Fragebögen) der Eigentümer im Untersuchungsgebiet, ergeben sich nachfolgende Tabellen, bei welchen Mehrfachnennungen möglich waren. Die grundsätzliche Fragestellung, ob ein Erneuerungsbedarf überhaupt vorhanden ist, wurde von rd. 42 % der Betroffenen bejaht.

Erneuerungsbedarf an der Immobilie

Beabsichtigte/ denkbare Maßnahmen ... (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen absolut	Nennungen in %
Behebung von Mängeln an Dach	16	22
Behebung von Mängeln an Fassade	21	30
Behebung von Mängeln an Wohnausstattung	8	11
Behebung von Mängeln an sonstigen Gebäudeteilen	4	5
Gesamtmodernisierung	5	7
Erweiterung durch Aufstockung oder Anbau	4	5
Bau von Garagen oder Stellplätzen	4	5
Veräußerung von Grundstücksteilflächen	0	0
Veräußerung des Gesamtgrundstücks zum Zweck d. Bodenordnung o. Straßengestaltung	2	3

Tausch des Grundstücks gegen geeignetes Tauschobjekt	2	3
Abbruch nicht mehr benötigter Nebengebäude	1	1
Abbruch des Gebäudes und Neubau	2	3
Abbruch des Gebäudes und Beteiligung an einem Neubau zusammen mit anderen Investoren	1	1
Sonstiges (v.a. Wohnungsmodernisierung)	3	4
Gesamt	73	100,00

Quelle: Fragebogen der Kreisstadt Heppenheim/ Nassauischen Heimstätte

Welche Störfaktoren im Umfeld der Immobilie werden gesehen (Reihenfolge gemäß Häufigkeit der Nennung):

- Leerstehende Immobilie Metzendorf (Friedrichstraße 21)
- Unzureichende öffentliche und private Parkmöglichkeiten in der Innenstadt
- Schlechte Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt, insb. Fehlen eines Lebensmittelmarktes
- Hoher Verkehrslärm und hohes Verkehrsaufkommen, insb. in Lehrstraße und am Parkhof
- Schmutz in Passagen und auf den Wegen
- Fehlendes Grün in der Innenstadt
- Leerstände in der Innenstadt
- Gestaltungsdefizite der Friedrichstraße (keine Aufenthaltsqualität)
- Fehlende Angebote für Familien, insb. Spielplätze in Innenstadt/-nähe
- Zugeparkte Einfahrten am Parkhof
- Fehlende Beleuchtung am Parkhof Nord und in Passagen
- Randalierer

Viele dieser Störfaktoren sind bereits aus den Untersuchungen des IHK bekannt. Ein Teil der Maßnahmen aus dem Programm Aktive Kernbereiche, die im IHK aufgeführt sind, haben zum Ziel, diese Defizite zu beheben.

Wie ist der Ausstattungsstandard der Wohnungen:

- Überwiegend Zentralheizung, nur vereinzelt noch Einzel-, Kachelöfen oder Etagenheizung vorhanden. Keine Wohnung ist ohne Heizungsanlage.
- Beheizung erfolgt überwiegend mit Gas und mit Öl, nur in wenigen Objekten mit Strom oder sonstigen Heizmaterialien
- Die Warmwasserversorgung erfolgt mehrheitlich zentral und in einigen Objekten mit Durchlauferhitzer oder Boiler. Jede Wohnung besitzt eine Warmwasserversorgung.
- Alle Mieter oder Eigennutzer von Wohnungen haben ein Innen-WC.
- Die meisten Wohnungen verfügen über ein Bad mit Wanne oder Dusche. Keine Wohnung ist ohne eine solche Sanitäreinrichtung.

Der Ausstattungsstandard der Wohnungen lässt sich somit als durchschnittlich bezeichnen. Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen würde allgemein die Wärmedämmung, Erneuerung von Sanitär- und Heizungsanlagen im Vordergrund stehen. Gegebenenfalls auch die Optimierung von Wohnungszuschnitten und –zugängen, z.B. für eine altersgerechte oder behindertengerechte Nutzung.

Die Aussagen insgesamt bestätigen nochmals die Ergebnisse im IHK zur Bestandsaufnahme bezüglich der Nutzungs- und Gestaltungsdefizite im Untersuchungsgebiet.

3.3 Einstellung zur Sanierung und Mitwirkungsbereitschaft

Die Frage an die Eigentümer, ob eine Sanierung und Neugestaltung für erforderlich gehalten wird, wird in 32 Fällen (42 %) mit „Ja“ beantwortet. 45 der Betroffenen verneinen diese Frage oder machen keine Angaben (58 %).

Bei der Untersuchung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist zu beachten, dass Aussagen im Stadium der vorbereitenden Untersuchung verständlicherweise keine absolute Verbindlichkeit haben können. Aus der Fragebogenaktion ergibt sich hierzu nachfolgendes Ergebnis (grundstücksbezogen):

Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkung	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	32	42
Nein	37	48
Keine Angabe	8	10
Gesamt	77	100,00

Quelle: Fragebogen der Kreisstadt Heppenheim/ Nassauischen Heimstätte

Investitionsbereitschaft (Finanzierung ggf. zu klären)

Investitionsbereitschaft in die Immobilie	Nennungen absolut	Nennungen in %
Ja	32	42
Nein	35	45
Keine Angabe	10	13
Wenn ja, auch energetische Modernisierung:		
Ja	19	
Nein	13	
Sonstige Maßnahmen	10	
Gesamt	77	100,00

Quelle: Fragebogen der Kreisstadt Heppenheim/ Nassauischen Heimstätte

Neben den uneingeschränkt mitwirkungsbereiten Eigentümern war die Mitwirkungsbereitschaft an Bedingungen, wie der Frage der Gesamtfinanzierung / Zuschüsse oder auch des Einverständnisses von anderen Miteigentümern geknüpft. Bei Eigentümern, welche eine grundsätzlich ablehnende Haltung äußerten, waren überwiegend der aus ihrer Sicht gute Zustand des Grundstückes / Gebäudes oder aber Altersgründe bzw. die mangelnde Finanzierbarkeit ausschlaggebend.

Aus dem Ergebnis der Fragebogenaktion und auch aus spontanen Äußerungen von Bewohnern im Untersuchungsgebiet anlässlich der Bestandsaufnahme im IHK kann von einer durchaus positiven Einstellung zur Sanierung ausgegangen werden.

Der Grad der Mitwirkungsbereitschaft sollte zu gegebener Zeit durch eine intensive Beratung und auch Öffentlichkeitsarbeit gefördert werden.

4 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kreisstadt Heppenheim den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahmen erfolgte mit Schreiben der Kreisstadt Heppenheim vom 12.05.2010.

Die einzelnen Stellungnahmen sind im Ergebnis in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. Von keinem Träger öffentlicher Belange wurden prinzipielle Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme erhoben; teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein. Die Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

TöB	Stellungnahmen
Kreishandwerker-schaft Bergstraße	Stimmen zu unter Vorbehalt, dass Entwicklungsmöglichkeiten der Handwerksbetriebe im Plangebiet (und der Umgebung) in Zukunft gewahrt bleiben.
IHK Darmstadt Rhein Main Neckar	Stimmen zu, vermissen jedoch eine verbindliche Aussage zum Umgang mit dem Einzelhandel in der Tiergartenstraße.
Regierungs-präsidium Darmstadt	Keine Bedenken, Hinweis auf die Ziele des Regionalplanes Südhessen und die Aussagen zum Einzelhandel.
Landesamt für Denkmalpflege Hessen	Keine Bedenken; sollten jedoch Bodendenkmäler bekannt werden, ist das Landesamt unterrichtet werden.
Stadtwerke Heppenheim	Wollen mittelfristig die Kanalrohre austauschen in: <ul style="list-style-type: none"> - Am Graben - Wilhelmstraße - Darmstädter Straße - Ludwigstraße Zusätzlich weitere Sanierungsmaßnahmen in allen genannten Straßen sowie Bereichen in folgenden Straßen: <ul style="list-style-type: none"> - Friedrichstraße - In der Krone - Pestalozzistraße Weiter fallen an: <ul style="list-style-type: none"> - Erneuerungen bei Hydranten und an Hausanschlussleitungen (mit mehreren Monaten Vorlaufzeit) Rechtzeitige Abstimmung wird empfohlen
Verband Region Rhein-Neckar	Stimmen zu Klares Leitbild für den Bereich Tiergartenstraße wird gewünscht, Stichwort: Funktionssicherung der Innenstadt.

Kreis Bergstraße – Sachgebiet Raumentwicklung	Generelle Zustimmung, Verweis auf Berücksichtigung des Regionalen Einzelhandelskonzepts.
Kreis Bergstraße – Kommunalaufsicht, Gesundheitsaufsicht und Gebäudewirtschaft	keine Anmerkungen
Kreis Bergstraße – Bauaufsicht und Bauleitplanung	<p>Es bestehen keine den Untersuchungsbereich berührende Planungen.</p> <p>Denkmalschutz:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Keine konkreten Anregungen oder Bedenken zu einzelnen Objekten im geplanten Fördergebiet. Bei Maßnahmen an Kulturdenkmälern wünscht sich die Denkmalbehörde eine rechtzeitige Abstimmung. - In der Bestandsanalyse fehlt die Abgrenzung der Gesamtlage nach § 2 Abs. 2 HDSchG „Altstadtkern mit Unterer und Oberer Vorstadt und Schlossberg“, die mit ihrem Geltungsbereich in das Untersuchungsgebiet eingreift. - Es wird angeregt, den „Graben“ als Ganzes einzubeziehen sowie die kleine Parkanlage vor dem Landsratsamt – <i>Anmerkung: diese Flächen befinden sich außerhalb des geplanten Fördergebietes und werden teilweise bereits im Städtebauförderprogramm Stadtumbau berücksichtigt.</i> <p>Straßenverkehrswesen: Bezüglich Planungen im Bereich „Postknoten“ wird auf frühere Stellungnahmen des Kreises verwiesen. Bei weiteren Planungsvorhaben wird eine frühzeitige Abstimmung gewünscht.</p> <p>Öffentlicher Personen Nahverkehr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anregungen zur Darstellung der Haltepunkte im Stadtgebiet beziehen sich auf Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes. - Falls eine neue Haltestelle am Parkhof eingerichtet werden soll, ist zu klären, welche Buslinie die Haltestelle bedienen soll. - Die Einbahnstraßenregelung für den „Graben“ würde die Einbahnstraße in Fahrtrichtung Odenwald für Linienbusse freigeben. <p>Brand- und Katastrophenschutz: keine grundsätzlichen Bedenken. Weist in Bezug auf die Umgestaltung von Straßen- und Platzflächen auf die Einhaltung der Zu- und Durchfahrtsbreiten, bzw. die Aufstell- und Bewegungsflächen für Feuerwehrfahrzeuge gemäß DIN 14090 hin.</p>

	<p>Untere Naturschutzbehörde: Regt an, neben der gestalterischen Funktion der Grün- und Freiflächen auch deren klimatische mit einzubeziehen. Die Quantität der Ausstattung mit Grün- und Freiflächen wird als zu gering eingeschätzt. Regt an, die Entsiegelungs - und Gestaltungsmöglichkeiten für den privaten Bereich zu unterstützen.</p> <p>Kreissenorenbeirat: Der Beirat wünscht eine stärkere Einbeziehung der alternden Bevölkerung in Heppenheim, insb. bei ÖPNV-Planungen, Parkplatzplanung. Des Weiteren werden Empfehlungen zur Ausweisung von sozialen Nutzflächen im Erdgeschossbereich und sonstige Bauflächen für behinderten- und altersgerechte Wohnungen in Innenstadtnähe vermisst.</p>
VRN Verkehrsbund Rhein-Neckar	Schließen sich der Stellungnahme des Kreises als ÖPNV-Aufgabenträgers an.
Amt für Straßen- und Verkehrswesen Bensheim	Aus Sicht der Behörde wird keinen Handlungsbedarf bezüglich der Umplanung des Postknotens gesehen.
HSE Technik GmbH & Co. KG (Netzbetreiber für Gas und Strom)	Keine Bedenken Erneuerung der Gasleitung in der Friedrichstraße geplant, in Abstimmung mit möglichen Erschließungsmaßnahmen im Rahmen des Förderprogramms. Bei Tiefbauarbeiten und Pflanzarbeiten sind vorhandene Leitungen zu berücksichtigen.
Deutsche Telekom AG	Keine Stellungnahme

5 Empfehlungen zur weiteren Vorbereitung und Durchführung

5.1 Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt ausschließlich über das Förderprogramm „Aktive Kernbereiche in Hessen“. Hierzu werden in den jeweiligen Programmjahren entsprechende Förderanträge gestellt, die sich an den entsprechenden Fördervorschriften des Programms Aktive Kernbereiche zu orientieren haben. Für die Durchführung von weiteren Maßnahmen im Rahmen eines Stadtsanierungsprogramms werden seitens des Bundes und Landes keine Mittel zur Verfügung gestellt werden können. Ziel des Sanierungsverfahrens „Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim“ ist es, privaten Eigentümern die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind, gem. § 7h EStG zu ermöglichen. Diese Möglichkeit bietet somit in Ergänzung zu den direkten Investitionen im Rahmen des Programms Aktive Kernbereiche, indirekte Fördermöglichkeiten für private Grundstückseigentümer und soll somit die Investitionsbereitschaft erhöhen. In der Summe der öffentlichen und privaten Investitionen kann somit ein deutlich höherer Erfolg der Städtebauförderung für das Gebiet der Innenstadt erzielt werden.

Im Ergebnis der ergänzenden Untersuchungen wird die Festlegung des Sanierungsgebietes gemäß dem Abgrenzungsvorschlag im IHK empfohlen.

Das Untersuchungsgebiet hat im östlichen Teilbereich eine Überschneidung mit dem bestehenden Sanierungsgebiet Altstadt, das im klassischen Sanierungsverfahren betrieben wurde. Die Altstadtsanierung ist abgeschlossen, die Sanierungssatzung soll demnächst aufgehoben werden. Dieser Teilbereich ist von der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiet „Aktiver Kernbereich Innenstadt

Heppenheim“ auszunehmen, da die dortigen Sanierungsziele bereits im Rahmen des klassischen Verfahrens umgesetzt wurden.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem kalkulierten Förderrahmen im Programm Aktive Kernbereiche, der Ausbildung von Prioritäten und anderweitiger Finanzierung / Fachförderung zügig umgesetzt werden können.

Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Aktiver Kernbereich Innenstadt“



Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte zügig gefasst werden. Die Betroffenen sollten zukünftig auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit mittels weiterer Informationsveranstaltungen sowie Informationsbroschüren u.a. über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren unterrichtet werden, um die notwendige Akzeptanz zu sichern.

5.2 Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder
- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Abs. 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im Ganzen oder in Teilen im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle der Bodenordnung sowie der Kaufpreisaktivitäten im Gebiet.

Hat sich die Kommune für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 Baugesetzbuch Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Gemeinde die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Im IHK wurden hierzu bereits umfassende Aussagen getroffen, die an dieser Stelle nachrichtlich wiedergegeben werden (Abschnitt 6.1.3 und 6.1.4):

- Die Grundstückszuschnitte im Sanierungsgebiet sind überwiegend zweckmäßig und die Erschließungssituation zureichend.
- Es liegen jedoch in erheblichem Umfang Mängel der Gestaltung und den Funktionen vor sowie vereinzelte (dann jedoch schwerwiegende) Missstandssituationen, die ein umfassendes Eingriffsrecht der Stadt zur Sicherung der Ziele der Stadterneuerung erfordern. Von den geprüften Verfahren des besonderen Städtebaurechts am umfassendsten und bestgeeignetsten ist das einer förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.
- Ein Großteil der städtebaulichen Mängel insbesondere der Gestaltung beruht auf Bauvorhaben der Vergangenheit, die nicht unter eine baurechtliche

Genehmigungspflicht fallen (Fassaden, Fenster, Auslagen, Werbeanlagen, Eingänge usw.). Solche störenden Bauinvestitionen zu verhindern bedarf es der Genehmigungspflicht nach § 144 (1) BauGB für wertsteigernde Vorhaben. (Dieser Genehmigungsvorbehalt hat zudem Schutzfunktion für die privaten Bauherren.)

- In einzelnen Blöcken kann es die Notwendigkeit einer Neuordnung zur Sicherstellung künftiger Bebauung geben.
- Auch dort, wo die Grundstücke einer rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung unerzogen werden, werden sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung oder der Nutzungsart keine wesentlichen planungsrechtlich bedingten Wertzuwächse ergeben.
- Bezüglich der rechtlichen Neuordnung können Grundstücksverkehrsvorgänge zu einer Erschwerung der Sanierungsdurchführung führen. Die Stadt sollte hierbei über die grundsätzliche Möglichkeit haben, durch die Ausübung des Vorkaufsrechts steuernd eingreifen zu können.
- Ein Grunderwerb durch die Stadt zur Sicherung öffentlicher Bauvorhaben ist nach dem gegenwärtigen Stand der Planung in größerem Umfang nicht erforderlich.
- Die in diesem Integrierten Handlungskonzept entwickelten Maßnahmevorschläge sind von relativ geringer Eingriffs- und Kostenintensität. Eine überschlägige Ermittlung einer zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung in Anwendung des „Niedersächsischen Modells zur Bemessung der Ausgleichsbeträge“ (Kanngießer/ Bodenstein) hat ergeben, dass die sich in einer ex-ante-Abschätzung darstellenden Bodenwertsteigerungen unter die Bagatellklausel fallen würden.
- Im Programm Aktive Kernbereiche ist eine Förderung von Privatmaßnahmen nur ausnahmsweise, bei Vorliegen erheblichen öffentlichen Interesses, möglich. Im Sanierungsgebiet liegen jedoch einige Gebäude, bei denen eine Modernisierung und Instandsetzung dringend erforderlich ist und diese gegebenenfalls auf dem Gebotsweg durch eine Abwendungsvereinbarung durchzusetzen ist. Im Falle der Durchführung in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind die angeordneten Maßnahmen erhöht steuerlich absetzbar. Dieser Steuervorteil kann bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrags berücksichtigt werden und den sich dann errechnenden Kostenerstattungsbetrag, der durch die Stadt oder aus Sanierungsmitteln auszureichen wäre, mindern.

Die tatsächlichen Voraussetzungen für die förmliche Festlegung als Entwicklungsgebiet oder als Erhaltungsgebiet bestehen in der Sache nicht. Die städtebaulichen Probleme im Untersuchungsgebiet sind im Umfang und der Intensität der Maßnahmen zu ihrer Beseitigung so intensiv, dass sie mit dem

Instrumentarium nach § 171 b Umbaugebiet nicht ohne die Sicherung der Durchführung nach § 175 d durchgeführt werden können.

Nach dem Stand der Untersuchungen wird deshalb empfohlen, das Gebiet des Aktiven Kernbereichs als Sanierungsgebiet festzulegen.

Da aller Voraussicht nach keine sanierungsbedingten Wertsteigerungen zu erwarten sind, wird eine Durchführung im sog. Vereinfachten Verfahren, unter Ausschluss des besonderen bodenrechtlichen Instrumentariums, für ausreichend gehalten.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Aktiver Kernbereich Innenstadt Heppenheim“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z.B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt/Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept (hier: IHK), so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z.B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Daher wird empfohlen, die Vorschriften des § 144 (1) BauGB (Genehmigungspflicht wertsteigernder Vorhaben) anzuwenden, um die Gebietsentwicklung umfassend steuern zu können. Diese Genehmigungspflicht hat – verbunden mit einer Modernisierungsberatung - für private Bauherren zugleich die Funktion des Investitionsschutzes und Förderinformation.

Die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB ist hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten

Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen, so dass im vereinfachten Verfahren darauf verzichtet werden kann.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 BauGB vorzunehmen.

5.3 Entwurf der Sanierungssatzung

Aus den vorgenannten Gründen wird empfohlen, folgende Sanierungssatzung zu beschließen:

S a n i e r u n g s s a t z u n g

der Kreisstadt Heppenheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aktiver Kernbereich Innenstadt“ vom (Ausfertigungsdatum)

Aufgrund des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), erlässt die Kreisstadt Heppenheim folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

1. Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Maßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt [REDACTED] ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Aktiver Kernbereich Innenstadt“.
2. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im anliegenden Lageplan abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Genehmigungspflichten

1. Die Vorschriften des § 144 über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 und § 144 Abs. 3 BauGB.
2. Es wird auf die im Verfahren anzuwendende Genehmigungspflicht gemäß § 144 Abs. 1 BauGB und § 145 BauGB besonders hingewiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit Ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am in Kraft.

Kreisstadt Heppenheim, den

Gerhard Herbert
Bürgermeister

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

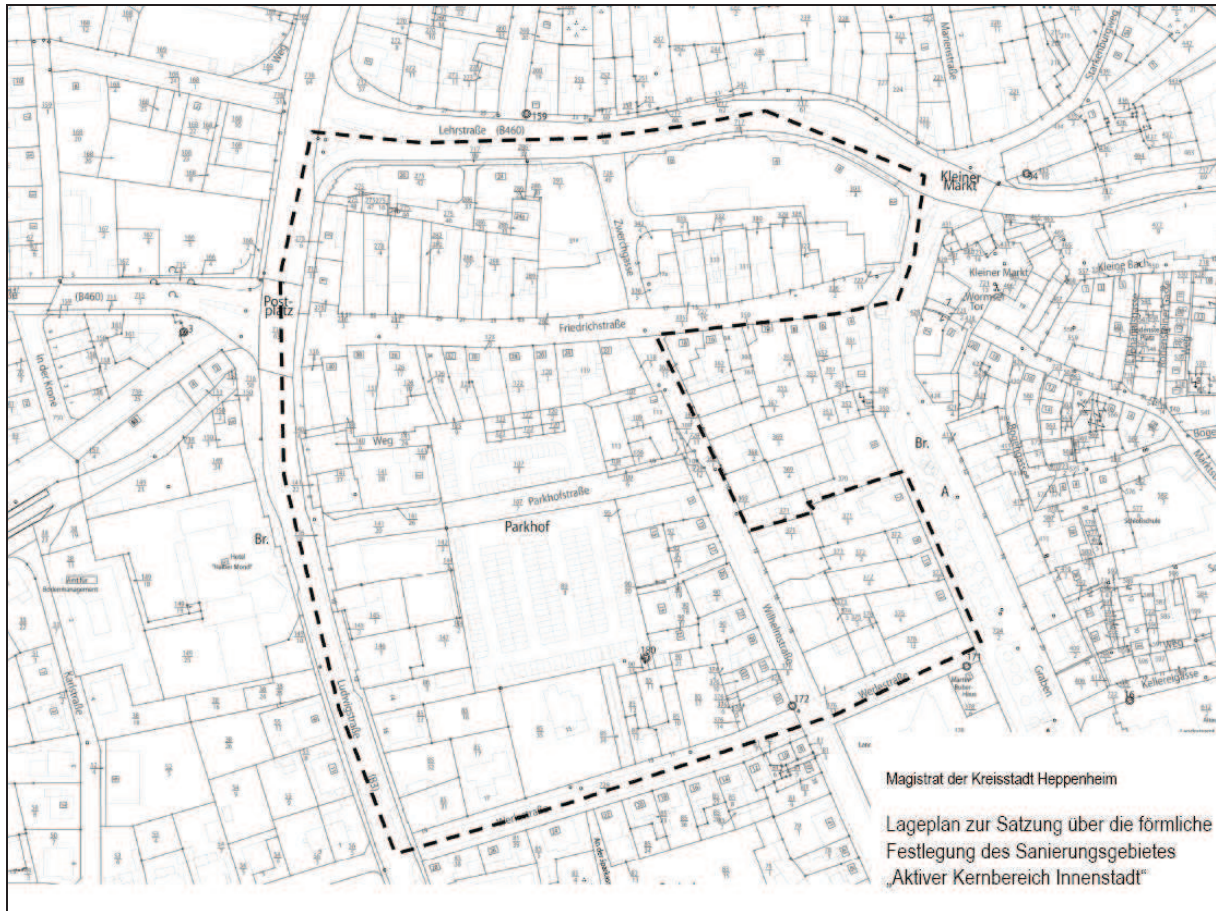
wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplanes oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Mit dem Kernbereichsmanagement wurde die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte /NH ProjektStadt in Frankfurt beauftragt. Im städtischen Fachbereich 2, Bereich Stadtplanung und Bauen, Gräffstraße 7-9, 2. Obergeschoss, Heppenheim, erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.

Anlage zur Satzung:

Lageplan



5.4 Sozialplanung nach dem Baugesetzbuch

Gemäß § 141 Baugesetzbuch sollen sich die vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 Baugesetzbuch. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu überprüfen.

Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich

darzustellen (Sozialplan). Zum jetzigen Zeitpunkt kann sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten beziehen (vgl. IHK Abschnitt 5).

Die hieraus zu entwickelnden Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung oder Milderung negativer Auswirkungen können somit noch nicht personenbezogen sein. Sobald dann im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im Baugesetzbuch vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das Baugesetzbuch zur Erreichung der Sanierungs- und Bebauungsplanziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (zum Beispiel Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot, erleichtertes Enteignungsverfahren), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen bekanntermaßen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet überhaupt davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn irgend möglich, verzichtet werden.

Die Maßnahmen zur Attraktivierung des Straßenraumes und Wohn- und Arbeitsumfeldes beschränken sich im Wesentlichen auf öffentliche Flächen, so dass hier keine negativen Auswirkungen im Sinne des Sozialplanes auf die Bewohner des Untersuchungsgebietes zu erwarten sind.

Über Entschädigungsleistungen für Gebäudesubstanzverluste können in aller Regel sowohl Anreize zur Schaffung von privaten Freiflächen durch den Abbruch von ungenutzten Nebengebäuden oder den Neu- bzw. Umbau auf das tatsächlich benötigte Maß gegeben, als auch soziale Härten für die Eigentümer ausgeschlossen werden.

Da auf Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote verzichtet werden sollte, dürften sich aus den Erneuerungsmaßnahmen bei Privatgebäuden für den Eigentümer selbst keine sozialen Härten ergeben.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z.B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbebetrieben ist stets darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder

Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen.

Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

5.5 Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung vorgeschlagen:

1. Behandlung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen in der Lokalen Partnerschaft und den städtischen Gremien.
2. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
3. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung.
4. Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit und allgemeine Information über die Sanierungsabsichten (z.B. Internetauftritt, Sanierungsbroschüre, u.a.) in Ergänzung zum Förderprogramm Aktiver Kernbereich und zum Citymanagement

Quellen:

Baugesetzbuch

Integriertes Handlungskonzept – Kreisstadt Heppenheim, Aktiver Kernbereich Innenstadt,
Ergebnisbericht Juni 2010

Erarbeitet von:

Nassauische Heimstätte
Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
NH ProjektStadt
Schaumainkai 47
60596 Frankfurt am Main
Dipl.-Geogr. Jana Simon-Bauer