

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 61 Stadtplanungsamt</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2017/1126-61</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 25.09.2017</p> <p>Referent: Beese Thomas</p>									
<p>Teilweise Aufhebung der allgemeinen Genehmigung nach § 144 (3) BauGB im Sanierungsgebiet "AU"- "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof - Sachstandsbericht</p>										
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datum</th> <th>Gremium</th> <th>Zuständigkeit</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11.10.2017</td> <td>Bau- und Werksenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> <tr> <td>25.10.2017</td> <td>Stadtrat der Stadt Bamberg</td> <td>Entscheidung</td> </tr> </tbody> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	11.10.2017	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme	25.10.2017	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung
Datum	Gremium	Zuständigkeit								
11.10.2017	Bau- und Werksenat	Kenntnisnahme								
25.10.2017	Stadtrat der Stadt Bamberg	Entscheidung								

I. Sitzungsvortrag:

Vorgang

Der Stadtrat der Stadt Bamberg hat in seiner Sitzung vom 29.07.2009 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "AU"- "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof" beschlossen. Die Sanierungssatzung trat mit Veröffentlichung im Rathaus Journal der Stadt Bamberg vom 14.08.2009 in Kraft. In der Sanierungssatzung wurde eine Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB festgesetzt, jedoch wurde in gleicher Sitzung gemäß § 144 Abs. 3 BauGB eine allgemeine Genehmigung für folgende Vorhaben erteilt:

- § 144 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 2 (BauGB) – Vermietung/Verpachtung länger als 1 Jahr
- Aufschüttungen und Aufgrabungen
- § 144 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 2 (BauGB) – grundbuchrechtliche Belastung
- § 144 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 3 (BauGB) – Verpflichtung zur Belastung
- § 144 Abs. 2 Satz 1 Ziffer 4 (BauGB) – Baulasten
- Werbeanlagen

Am 30.06.2010 hat der Stadtrat der Stadt Bamberg in seiner Sitzung das Sanierungsgebietes "AU"- "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof" auf Antrag der Bürgerschaft um mehrere Anwesen in der Memmelsdorfer Straße erweitert, bei denen ebenfalls städtebauliche Missstände festgestellt worden sind. Die Erweiterung trat mit der ortsüblichen Bekanntmachung im Rathaus Journal am 30.07.2010 in Kraft.

Sachstand

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof" wurde mit der Umsetzung der Sanierungsziele begonnen. Der öffentliche Raum wurde aufgewertet, zahlreiche private Anwesen wurden saniert und auch die IG Aktive Mitte mit dem Stadtteilmanagement tragen zur positiven Entwicklung bei. Nach wie vor sind große Herausforderungen – wie die Neugestaltung des Bahnhofsvorplatzes und die Errichtung eines regionalen Omnibusbahnhofes – im Sanierungsgebiet umzusetzen.

In Folge der Finanzkrise und der derzeit historisch niedrigen Leitzinsen sind Immobilien nicht nur in Bamberg attraktive Investitions- und Spekulationsobjekte geworden. Hierbei steht die Sanierung der Objekte – trotz großem Bedarf an Wohnungen – nicht immer im Vordergrund der Bauherren, wie es allein den Sanierungszielen im Sanierungsgebiet "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof" entsprechen würde. Sogar der Leerstand und der Verfall wertvoller Einzeldenkmäler sind anzutreffen. Leerstand hat vielfältige Gründe. Es spricht aber Einiges dafür, dass bei einigen Immobilien spekulative Hintergründe bestehen, welche letztlich nicht nur das einzelne Gebäude, sondern das ganze städtebauliche Umfeld und die Handelslage schädigen. Die betroffenen Fälle sind insbesondere erkennbar durch Buchgrundschulden in teilweise mittlerer 7-stelliger Höhe.

Zusammenfassung

In der Gesamtbetrachtung muss festgestellt werden, dass die Erreichung der Sanierungsziele durch Eintragung von Grundschulden in Millionenhöhe – zum Teil ohne Brief – deutlich erschwert wird. Die Verwaltung empfiehlt daher die teilweise Aufhebung der Allgemeinen Genehmigung im Sanierungsgebiet „Aktive-Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof“ für den § 144 Abs. 2 Ziffern 2-4 des Baugesetzbuches (BauGB), mit dem Ziel, dass künftig auch die Eintragung von Grundschulden in diesem Sanierungsgebiet wieder der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht unterworfen sein möge. Auf diese Weise kann die Stadt Bamberg früher und effektiver gegen übermäßige und stadtschädigende Immobilienspekulationen vorgehen.

II. Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkssenat nimmt den Sachstandsbericht des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkssenat empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:
 1. Der Stadtrat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis.
 2. Der Stadtrat beschließt die teilweise Aufhebung der Allgemeinen Genehmigung aus dem Beschluss der Stadtratssitzung vom 27.07.2009, ortsüblich bekanntgemacht im Rathaus Journal vom 14.08.2009.
 3. Künftig sollen Vorhaben nach § 144 Abs. 2 Ziffern 2-4 des Baugesetzbuches (BauGB) im Sanierungsgebiet "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof" entsprechend der Satzung vom 07.08.2009, ortsüblich bekanntgemacht im Rathaus Journal vom 14.08.2009, wieder genehmigungspflichtig sein. Die Allgemeine Genehmigung für Werbeanlagen, Aufschüttungen und Aufgrabungen bleibt unberührt.
Die teilweise Aufhebung der Allgemeinen Genehmigung tritt gemäß § 144 Abs. 3 BauGB mit dem Tage der Veröffentlichung im Rathaus Journal (Mitteilungsblatt) der Stadt Bamberg in Kraft.
 4. Das Baureferat wird beauftragt, die teilweise Aufhebung der Allgemeinen Genehmigung dem Grundbuchamt mitzuteilen mit dem Hinweis, dass mit der Veröffentlichung im Rathaus Journal Vorhaben nach § 144 Abs. 2 Ziffern 2-4 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigungspflichtig sind.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

X	1.	keine Kosten
	2.	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvor-

		schlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Verteiler: