

<b>Sitzungsvorlage</b>	<b>Vorlage- Nr:</b> VO/2010/1025-61
Federführend: 61 Stadtplanungsamt	Status: öffentlich
Beteiligt:	Aktenzeichen: Datum: 02.06.2010 Referent: Zistl-Schlingmann Hans Amtsleiter: Lang Harald Sachbearbeiter: Brendel Michaela
<p><b>1. Erweiterung des Sanierungsgebietes "AU"- "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof"</b>  <b>gemäß § 142 BauGB um die Anwesen Memmelsdorfer Straße 4a, 6, 8 und 8a</b>  <b>- Bericht über die Beteiligung und Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange und weiterer Organisationen und der Betroffenen gemäß §§ 137, 139 BauGB</b>  <b>- Satzungsbeschluss gemäß § 142 Abs. 3 BauGB</b></p>	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
23.06.2010	Stadtentwicklungssenat
30.06.2010	Stadtrat der Stadt Bamberg
	Zuständigkeit
	Kenntnisnahme
	Entscheidung

## I. Sitzungsvortrag:

### Anlass

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 14.08.2010 in Kraft.

Inzwischen beantragten die Eigentümer des Anwesens Memmelsdorfer Straße 8a die Aufnahme in das Sanierungsgebiet.

### Städtebauliche Missstände

Bei der Überprüfung des Antrages auf Aufnahme in das Sanierungsgebiet wurde festgestellt, dass der Sanierungsbedarf der Anwesen Memmelsdorfer Straße 4a, 6, 8 und 8a unterschiedlich hoch ist. Der hohe Sanierungsbedarf des Anwesens 8a ist unübersehbar. Stadtstrukturell bestehen dieselben Missstände, die im Rahmen der Voruntersuchung für den gesamten Bereich Memmelsdorfer Straße / Siechenkreuzung ermittelt worden sind.

## **Ziel und Maßnahmen**

Ziel der Stadtsanierung auch in diesem Bereich ist die umfassende stadtstrukturelle Stabilisierung des gesamten Sanierungsgebietes. Im speziellen ist die Sanierung des Anwesens Memmelsdorfer Str. 8a angestrebt.

## **Finanzierung**

Die Sanierungsmaßnahmen am Anwesen Memmelsdorfer Straße 8a sind von den Eigentümern allein zu finanzieren, was durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes steuerlich erleichtert wird. Eine finanzielle Beteiligung der Stadt ist nicht vorgesehen.

## **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen**

Mit Schreiben vom 15.03.2010 wurden die Träger öffentlicher Belange und weiterer Organisationen sowie die unmittelbar anliegenden privaten Betroffenen beteiligt. Folgende Träger öffentlicher Belange und Privatpersonen haben Stellungnahmen abgegeben:

- Regierung von Oberfranken
- Familienbeirat der Stadt Bamberg
- Amt für Umwelt-, Brand- und Katastrophenschutz
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG
- Bürgerverein Wildensorg 1979 e.V.
- Bundespolizei (nur fernmündlich)
- Bürgerverein Bruckertshof-Kramersfeld-Hirschknock
- Hauptzollamt Schweinfurt
- Entsorgungs- und Baubetriebsamt der Stadt Bamberg
- Bundeseisenbahnvermögen
- Stadtjugendamt
- Arbeitskreis „Allein Erziehen Bamberg“
- Universität Bamberg
- Stadtwerke Bamberg Energie- und Wasserversorgungs GmbH
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH
- Stadtwerke Verkehrs- und Park GmbH
- Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kitzingen
- E.ON Bayern AG

- Landesjustizkasse Bamberg
- Industrie- und Handelskammer für Oberfranken
- Hochbauamt / Denkmalpflege
- PLEdoc GmbH
- Evang.-Luth. Kirchengemeindeamt Bamberg
- Amt für Wirtschaft
- E.ON Netz GmbH
- Zentrum Welterbe Bamberg
- Eisenbahn-Bundesamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Stadtplanungsamt / Verkehrsplanung
- GMG Gebäudemanagementgesellschaft des Landkreises Bamberg mbH
- Kulturamt
- Bauordnungsamt

Stellungnahmen von Privatpersonen sind nicht eingegangen.

### **Abwägung**

Die eingegangenen Stellungnahmen signalisieren umfassende Zustimmung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes.

Lediglich die Regierung von Oberfranken erachtet die beabsichtigte Erweiterung des Sanierungsgebietes als willkürlich und der Familienbeirat fürchtet eine zu starke Gewichtung von Einzelanliegen.

Hierzu ist festzustellen, dass das Wort „Willkür“ die negative Abwertung des Wortes „Ermessensspielraum“ darstellt. Fest steht, dass die Gemeinden im Rahmen der kommunalen Planungshoheit selbstverständlich immer einen Ermessensspielraum haben, entlang welcher exakten Grundstücksgrenze die Geltungsbereiche von Satzungen abgegrenzt werden. Dies betrifft in ganz besonderem Maße Sanierungssatzungen nach besonderem Städtebaurecht in einem riesigen Altstadtensemble, wie in Bamberg. An praktisch jeder Grenze jedes Sanierungsgebietes gibt es immer ein letztes Gebäude, das gerade noch im Sanierungsgebiet liegt und ein erstes Gebäude, das gerade außerhalb des Sanierungsgebietes liegt.

Bereits bei der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Aktive Kettenbrücke - Königstraße - Bahnhof“ in der aktuell gültigen Fassung wurde die Abgrenzung im Rahmen der Betroffenenbeteiligung des Öfteren individuell auf die Anregungen der Betroffenen hin abgestimmt. Dies ist nicht etwa Willkür oder die Bevorzugung von Einzelanliegen, sondern dies folgt der Verbindung von Konfliktminimierung und Gemeinwohlinteresse: Denn zum Einen gab es bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Hauseigentümer, die ihr Anwesen möglichst nicht im Sanierungsgebiet haben wollten und andere Hauseigentümer, die ihr Anwesen möglichst im Sanierungsgebiet haben wollten. Um die

höchstmögliche Mitwirkungsbereitschaft im Sanierungsgebiet zu erzielen, ist es daher immer im stadtplanerischen Interesse, möglichst diejenigen mit in die Sanierung einzubeziehen, die den Zielen der Sanierung positiv gegenüber stehen und diejenigen das Sanierungsgebiet zu ersparen, die den Zielen der Sanierung kritisch gegenüber stehen. Denn auch das Kriterium der Mitwirkungsbereitschaft ist ein wichtiger Aspekt bei der Ausweisung und Abgrenzung von Sanierungsgebieten.

Das Gemeinwohlinteresse wiederum verlangt, dass möglichst viele sanierungsbedürftige Gebäude mit in die Abgrenzung des Sanierungsgebietes einbezogen werden. Nachdem praktisch in jeder Straße nach einer Reihe von nicht sanierungsbedürftigen Häusern immer auch wieder ein sanierungsbedürftiges Haus folgt, hat die Stadt Bamberg einen Ermessensspielraum, nach welchem dieser sanierungsbedürftigen Häuser der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes abgegrenzt wird. Hierbei muss selbstverständlich die Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes im städtebaulichen Maßstab weiterhin begründet bleiben. Diese Anforderung ist im vorliegenden Fall offenkundig erfüllt und wird auch von Niemandem in Frage gestellt. Zugleich muss die Stadt Bamberg mit ihrem wertvollen Stadtdenkmal selbstverständlich immer bemüht sein, möglichst vielen wertvollen, erhaltungswürdigen, erhaltungsfähigen, aber sanierungsbedürftigen Gebäuden den Zugang zur Steuerabschreibung zu ermöglichen, weil die Steuerabschreibung definitiv eine wichtige Finanzierungsquelle zur Bewahrung des Stadtdenkmals darstellt.

Nachdem die Stadt Bamberg dem städtebaulichen Denkmalschutz verpflichtet ist, das Gemeinwohlinteresse nach einer großzügigen Abgrenzung von Sanierungsgebieten verlangt und Willkür nicht festgestellt werden kann, so ist es sinnvoll, dass die Stadt Bamberg ihren Ermessensspielraum zum Wohle des Gesamtensembles ausübt.

Nachdem zahlreiche Träger öffentlicher Belange - darunter wichtige Träger öffentlicher Belange für das Stadtdenkmal Bamberg, wie das Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde und das Zentrum Welterbe Bamberg - ausdrücklich der Erweiterung des Sanierungsgebietes zugestimmt haben, kann auch vor dem Hintergrund der Summe der Stellungnahme aller Träger öffentlicher Belange festgestellt werden, dass die Ausweitung des Sanierungsgebietes sinnvoll ist.

Die Regierung verlangt sogar eine ausführliche baurechtliche Begründung. Hierzu ist festzustellen, dass die Ausweisung von förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten grundsätzlich nie einer baurechtlichen Begründung bedarf, sondern stets nur einer planungsrechtlichen Begründung. Diese muss sich stets auf das Gesamtsatzungsgebiet beziehen. Im Gesamtsatzungsgebiet bestehen unübersehbar städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB auch nach Erweiterung des Sanierungsgebietes. Die Detaildaten der städtebaulichen Begründung sind in den Vorbereitenden Untersuchungen ausführlich niedergelegt.

### **Zusammenfassung:**

In der Gesamtbetrachtung muss festgestellt werden, dass auch im erweiterten Sanierungsgebiet "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof" städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Baugesetzbuch vorliegen.

Durch die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme kann die bauliche Struktur entsprechend den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen

entwickelt und die Gestaltung des Ortsbildes unter besonderer Berücksichtigung der Bayerischen Verfassung und unter voller Rechnungstragung der Erfordernisse des Denkmalschutzes erheblich verbessert werden.

Die vorliegenden Beurteilungsunterlagen machen deutlich, dass die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes sinnvoll und erforderlich ist.

Hinsichtlich der Vorschriften über sanierungsrechtliche Genehmigungen ist es sinnvoll, die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht genau so zu handhaben, wie im zugrunde liegenden Sanierungsgebiet "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof".

Die entsprechende Satzung wird im Beschlussantrag vorgeschlagen.

## **II. Beschlussantrag:**

1. Der Stadtentwicklungssenat nimmt den Sachstandsbericht und dessen Ergebnis des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtentwicklungssenat empfiehlt dem Stadtrat folgenden Beschluss zu fassen:
  1. Der Stadtrat nimmt den Bericht des Baureferats zur Kenntnis.
  2. Der Stadtrat beschließt folgende Satzung:
    1. „Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der zuletzt geänderten Fassung und des § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Stadtrat der Stadt Bamberg in seiner Sitzung vom 30.06.2010 folgende:

### **SATZUNG**

#### **zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "AU"- "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof"**

##### **§ 1 Erweiterung des Sanierungsgebietes**

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "AU"- "Aktive Kettenbrücke-Königstraße-Bahnhof" gemäß Beschluss des Stadtrates vom 29.07.2009, veröffentlicht im Mitteilungsblatt (Rathaus Journal) der Stadt Bamberg Nr. 17 vom 14.08.2009 wird wie folgt geändert:

Die in § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes aufgeführten Flurnummern werden ergänzt um die Flurnummern 1116/2, 1116/6, 1117 und 1117/2 der Gemarkung Bamberg. Der als Anlage beigefügte Plan des Stadtplanungsamtes vom 23.06.2010 wird Bestandteil dieser Satzung.

##### **§ 2 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage der Veröffentlichung im Rathaus Journal (Mitteilungsblatt) der Stadt Bamberg in Kraft.“

2. Das Baureferat wird beauftragt,

- die Satzung mit folgendem Hinweis bekannt zu machen:

**Hinweis:**

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Bamberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind (§ 215 Abs. 1 BauGB).

- die Sanierungssatzung dem Grundbuchamt mitzuteilen um den Sanierungsvermerk an den in diesem Gebiet gelegenen Grundstücken eintragen zu lassen.

**III. Finanzielle Auswirkungen:**

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

<b>x</b>	<b>1.</b>	keine Kosten
	<b>2.</b>	Kosten in Höhe von für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist
	<b>3.</b>	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 Deckungsvorschlag gemacht:
	<b>4.</b>	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

**Anlage/n:**

Lageplan 1 : 1.000  
Stellungnahmen

**Verteiler:**

-

Bamberg,  
Baureferat

Hans Zistl-Schlingmann  
Baureferent

Stadtplanungsamt: .....  
(Harald Lang)

.....  
(Thomas Beese)

.....  
(Michaela Brendel)