



öffentliche Sitzungsvorlage

Planungs- und Bauausschuss am 19.10.2023

Amt: 60 Bauverwaltungs- und Bauordnungsamt
Verantwortlich: Maximilian Bodenmüller, Leiter Amt 60
Vorlagennummer: 2023/60/737

TOP 3

Änderungssatzung der Stadt Kempten (Allgäu) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterte Doppelstadt,, Begutachtung

Sachverhalt:

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen 2023

Nach Begutachtung der Ergebnisse der Evaluierung und Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen für die „Erweiterte Doppelstadt“ und der Aufhebung des Sanierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“ ist für den weiteren Erhalt von Fördermitteln im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ die bisherige Sanierungssatzung und die Gebietsabgrenzung zu ändern. Hierbei sind die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts nach BauGB anzuwenden.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet ist generell nur möglich, wenn als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB festgestellt werden. Diese Defizite bestehen nach § 136 Abs. 3 BauGB beispielsweise in der

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- baulichen Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Einwirkung, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- Funktionsfähigkeit des Gebietes bezogen auf den ruhenden und fließenden Verkehr sowie der Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung oder der sozialen und strukturellen Aufgaben.

Im Zuge der Untersuchungen wurden unter anderem folgende Mängel erkannt, die sich zum Teil aus den Vorbereitenden Untersuchungen von 2015 wiederholen. Neu festgestellte Schwächen in 2023 sind mit (N) ergänzt:

- z.T. stark sanierungsbedürftige Bausubstanz,
- hohes Maß an Überformungen des historischen Stadtgrundrisses aufgrund

- wirtschaftlicher Erfordernisse (N),
- teilweise geringe Gestaltungsqualität der Grün- und Freiflächen,
- mangelhafte Vernetzung der Freiräume,
- hoher Versiegelungsgrad durch ebenerdiges Parken im öffentlichen Raum (N),
- starke Innenstadtbelastung durch fließenden und ruhenden Verkehr,
- Trennung des öffentlichen Raumes (Platzfolge) durch Salz- und Memminger Straße,
- Dominanz des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum,
- hoher Anteil an gasbetriebenen Heizungsanlagen (N),
- hoher Anteil an Leerstand in der Bäckerstraße (N).

Mit Hilfe der begutachteten Maßnahmenplanung sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht des städtebaulichen Rahmenkonzeptes für die „Erweiterte Doppelstadt“ werden die festgestellten Mängel i.S. folgender Sanierungsziele angegangen, wobei 8 Sanierungsziele wortgleich aus 2015 übernommen wurden:

- Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz,
- Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadträume,
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und in den Gebäuden,
- Integrierte quartiersbezogene und denkmalgerechte energetische Sanierung,
- Grün- und Freiflächen attraktivieren und vernetzen,
- Klimaschutz und Klimaanpassung (N),
- Wohnungsangebot an Bedarfe anpassen,
- Einzelhandel: Erhalt, Neuausrichtung, Transformation (N),
- Grundlegende Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs und
- Kulturviertel entwickeln

Festlegung der Gebietskulisse:

Das in 2015 festgelegte Sanierungsgebiet umfasste 85,27 ha. Mit Einleitungsbeschluss des Stadtrats am 02.06.2022 wurde ein Untersuchungsgebiet festgelegt, das im Laufe der Untersuchungen erweitert und mit Beschluss am 22.12.2022 festgelegt wurde. Die Fläche betrug 88,55 ha. Im Laufe der VU ergab sich die Notwendigkeit zu kleineren Veränderungen hinsichtlich des nun vorgeschlagenen Gebietsumgriffs mit 87,90 ha. Gründe dieser Veränderungen sind z.B. fehlende städtebauliche Missstände (wie z.B. Abschluss der Sanierung ehemalige Spinnerei und Weberei sowie König-Ludwig-Brücke) mit Aussparung dieser Bereiche oder Erweiterungen zur Realisierung künftiger Fördermaßnahmen (Illersteg oder Sankt-Mang-Brücke). Die jeweiligen Gebietsänderungen wurden mit der Regierung von Schwaben abgestimmt.

Verfahrensrechtliche Festlegungen:

Die Fragen zur Festlegung der Verfahrensart nach § 142 Abs. 4 BauGB sowie der Anwendung der Alternativen nach § 144 BauGB wurden im Rahmen der Untersuchungen geprüft und werden entsprechend den Ergebnissen vorgeschlagen:

Durch die angedachten Sanierungsmaßnahmen, die die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen zum Ziel haben, sind keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten, die eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach Abschluss der Sanierung zur Folge hätte. Die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des besonderen Städtebaurechtes des BauGB (§§ 152-156 a BauGB) ist daher

auszuschließen, da sie für die Erreichung der Sanierungsziele nicht erforderlich sind und die Durchführung der Sanierung hierdurch nicht erschwert wird. Die Sanierungsmaßnahme muss daher im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt werden.

Im festzulegenden Sanierungsgebiet wird für den Teilbereich des städtebaulichen Ensembles der Serro-Häuser das Ziel gemäß Bebauungsplan Stiftsstadt II, Abbruch der Nebengebäude, gesichert. Dieses Ziel wurde bereits in der Sanierungssatzung „Nördliche Innenstadt“ verfolgt, sodass für diesen Teilbereich bereits Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 BauGB vorgegeben wurden. Die Aufnahme der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 BauGB auch in der neuen Sanierungsgebietssatzung ist daher erforderlich.

Weitere Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. bei Grundstücksverkäufen oder für länger als ein Jahr laufende Miet- und Pachtverträge) werden zur Erfüllung der Sanierungsziele für nicht notwendig erachtet und daher ausgeschlossen.

GUTACHTEN:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Erweiterte Doppelstadt“ gemäß § 142 Abs. 1 BauGB als Satzung mit der Maßgabe, dass das Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Die Frist zur Durchführung der Sanierung beträgt 15 Jahre (§ 142 Abs. 3 BauGB). Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 a BauGB) wird ausgeschlossen. Die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 BauGB für den Teilbereich der Serro-Häuser finden Anwendung. Weitere Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 2 BauGB sind zur Erfüllung der Sanierungsziele nicht notwendig und werden ausgeschlossen.

Anlagen:

Änderungssatzung vom 20.09.2023
Plan vom 20.09.2023