

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: PA/5052/2021

Planungsamt Thomas Auernhammer	Datum: 15. Juni 2021 AZ:
-----------------------------------	-----------------------------

Beratungsfolge	Termin	
Stadtrat	30.06.2021	öffentlich

Verlängerung der Satzung des städtebaulichen Sanierungsgebietes Nr. I/3 "Altort Niederndorf"; Zustimmung

Beschlussvorschlag:

Die Laufzeit der im vereinfachten Verfahren erlassenen rechtswirksamen Sanierungssatzung Nr. I/3 „Altort Niederndorf“ wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31. Dezember 2021, bis zum 31. Dezember 2031 verlängert.

Erläuterungen:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. I/3 „Altort Niederndorf“ ist am 8. Juli 1999 in Kraft getreten und wurde seitdem nicht geändert.

Mit Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl I S. 3316) wurde in § 142 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 1 BauGB die Gemeinde verpflichtet, bei einem Beschluss über eine Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die festzulegende Frist soll nach in § 142 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 der Vorschrift 15 Jahre nicht überschreiten.

Da die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Nr. I/3 „Altort Niederndorf“ vor der Einführung des Erfordernis einer Frist beschlossen wurde, gilt in diesem Fall eine Überleitungsvorschrift, die ebenfalls mit dem o.g. Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches als Absatz 4 des § 235 BauGB eingefügt wurde.

Demnach sind Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 beschlossen wurden, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben, es sei denn, es wurde entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt.

Die im Sanierungsgebiet Nr. I/3 „Altort Niederndorf“ feststellbaren städtebaulichen Mängel und Missstände können bis zum Ende der vom Gesetzgeber eingeführten zeitlichen Befristung bis 31. Dezember 2021 nicht vollständig beseitigt werden.

Deshalb soll mittels Beschluss gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Laufzeit der Sanierungssatzung bis zum 31. Dezember 2031 verlängert werden.

In der Vergangenheit wurden diverse städtische Ordnungsmaßnahmen durchgeführt und mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert. Beispiele dafür sind der neugestaltete St.-Josefs-Platz, die Erneuerung der Mainstraße sowie die Anlage eines Platzes mit Fahrradabstellanlage in der Ortsmitte.

Von den verbleibenden im Maßnahmenplan aufgeführten Ordnungsmaßnahmen betrifft ein erheblicher Teil direkt die Niederndorfer Hauptstraße und/oder deren nahes Umfeld. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und Zuständigkeiten anderer Baulastträger konnten gestalterische und verkehrstechnische Maßnahmen mit dem Ziel der Verkehrsberuhigung bislang nicht sinnvoll durchgeführt werden.

In den letzten Jahren wurden auch vergleichsweise wenige private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Dies kann einerseits auf die unbefriedigende Verkehrssituation im Ortskern und ihre Folgen sowie andererseits auf die bereits länger zurückliegenden Impulse durch städtische Ordnungsmaßnahmen zurückgeführt werden.

Die insgesamt mangelnde Nachfrage nach Mitteln der Städtebauförderung hatte bereits 2014 die Herausnahme des Sanierungsgebietes aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm zur Konsequenz.

Nach Fertigstellung der aktuell in Planung befindlichen Ortsumfahrung Niederndorf-Neuses und der damit zu erwartenden Reduzierung des Verkehrsaufkommens im Ortskern werden sich neue Rahmenbedingungen ergeben, die eine zielführende Umsetzung der noch ausstehenden städtischen Ordnungsmaßnahmen ermöglichen. Die weniger starke Auslastung und die geplante Abstufung der St 2263/Niederndorfer Hauptstraße zur Ortsstraße bieten hinsichtlich Planung und Durchführung von Fahrbahnveränderungen und Straßenraumgestaltung deutlich mehr Möglichkeiten.

Die Durchführung derartiger Maßnahmen sowie die generell geänderten Umstände für Niederndorf haben das Potential, eine Zunahme an privaten Sanierungsmaßnahmen im Altort Niederndorf auszulösen. Ebenso besteht bereits im Vorfeld der Fertigstellung der Ortsumfahrung die Möglichkeit erhöhter privater Sanierungstätigkeiten in Erwartung gesteigerter Lebensqualität im Ortskern von Niederndorf.

Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar ist, wann die Ortsumfahrung Niederndorf-Neuses fertiggestellt sein wird, schlägt die Verwaltung eine Verlängerung der Sanierungssatzung um zehn Jahre vor.

Eine Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung im Rahmen der Städtebauförderung. Allerdings ergibt sich aus der förmlichen Festlegung (oder der Änderung oder Erweiterung) eines Sanierungsgebietes kein Anspruch auf Förderung. Hierzu bedarf es vielmehr noch der Aufnahme der Maßnahme (oder der Änderung oder Erweiterung) in ein Städtebauförderungsprogramm.

Durch die Verlängerung bleibt die grundsätzliche Möglichkeit erhalten, geplante Ordnungs- und Baumaßnahmen wieder für Programme der Städtebauförderung anzumelden. Unabhängig davon können für private Sanierungsmaßnahmen die Möglichkeiten zur steuerlichen Abschreibungen nach dem Einkommenssteuergesetz im Sanierungsgebiet weiter in Anspruch genommen und somit der vorhandene Sanierungsbedarf reduziert werden.

Weiterhin kann die Verlängerung für die weitere Überprüfung der Sanierungsziele genutzt werden. Sollte sich abzeichnen, dass eine Sanierung nicht mehr durchgeführt werden kann, die Sanierungsabsichten aus anderen Gründen aufgegeben werden oder die Sanierung durchgeführt ist, ist die Sanierungssatzung nach § 162 BauGB aufzuheben.

Klimaauswirkungen:

Der Beschluss hat keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz, da es sich um eine Verlängerung eines bestehenden Satzungsrechtes handelt.

Anlagen:

Sanierungssatzung I_3 Altort Niederndorf - Amtsblatt 27-1999

Herzogenaurach, 15. Juni 2021

Thomas Auernhammer