

A) SATZUNGSTEXT

Der Stadtrat beschließt nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist, die förmliche Festlegung des

SANIERUNGSGEBIETES VIII
„Reutin Mitte, Teilbereich Nord“
als

SATZUNG

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 14,3 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Es enthält die Kennzeichnung Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“.
- (2) Die Grenzen des Sanierungsgebietes VIII sind in beiliegendem Lageplan vom 26.11.2020 dargestellt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage der Satzung Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“ beigefügt. Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Ob ein Grundstück im Geltungsbereich dieser Satzung liegt, ergibt sich aus der Darstellung des Lageplans und der Tabelle in der Anlage.

§ 2

Verfahren

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

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB finden Anwendung.

§ 4

Fristen

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf einem Zeitraum von 15 Jahren ab Zeitpunkt der Unterzeichnung dieser Satzung befristet. Somit ist die vorliegende Satzung nach 15 Jahren aufzuheben, wenn diese nicht durch Beschluss entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB verlängert wird.

§ 5

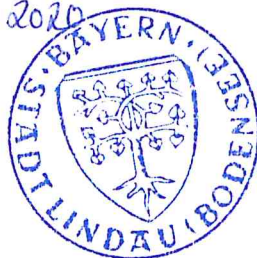
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 S. 4 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Lindau, den 22.12.2020



STADT LINDAU (B)
Oberbürgermeisterin
Dr. Claudia Alfons



Anlage der Satzung Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“:

- Anlage 1: Lageplan vom 26.11.2020 mit den Grenzen der Sanierungssatzung VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“
- Anlage 2: Grundstücksliste aller im Sanierungsgebiet befindlichen Flurnummern

Verfahrensvermerk

Der Beschluss über die Sanierungssatzung mit dazugehörigem Lageplan (Anlage 1) und der Liste betroffener Grundstücke (Anlage 2) wurde am *16.01.2021* durch Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Lindau gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird die Sanierungssatzung mit Lageplan (Sanierungsgebiet), Liste betroffener Grundstücke und Begründung der Satzung im Bauamt der Stadt Lindau für jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt der Sanierungssatzung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

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 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Vorhabens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

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

B) BEGRÜNDUNG

für die förmliche Festlegung gem. § 143 Abs. 1 BauGB

1. Sanierungserfordernis

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB Maßnahmen, durch welche ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Um zu prüfen, inwieweit städtebauliche Missstände vorliegen, ob das Erfordernis von Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Raum nachgewiesen werden kann und ob auch im Bereich privater Immobilien Aufwertungsbedarf besteht, wurden gem. § 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Reutin Mitte“ vorgenommen.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen war es, Klarheit über die Notwendigkeit, den Umfang und die Art der anstehenden Projekte sowie zum Umgang mit dem Gesamtgebiet zu erhalten. Auch ist Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen, eine Empfehlung zum weiteren Vorgehen in Bezug auf die künftige Entwicklung des Gebietes verbunden mit der Wahl eines geeigneten Verfahrens zu erhalten.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden städtebauliche Missstände festgestellt und analysiert. Hierzu fanden unter anderem die Anregungen der Öffentlichkeit sowie von Trägern öffentlicher Belange Berücksichtigung. Im gesamten Bereich liegen Defizite an den Gebäuden als auch im öffentlichen Raum vor. Die festgestellten Missstände wurden in ein Neuordnungskonzept übertragen und künftige städtebauliche Ziele abgeleitet.

Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass sich durch die unterschiedlichen städtebaulichen Missstände in den beiden Teilbereichen und den daraus erforderlichen verschiedenen Rechtsinstrumenten zwei Sanierungsgebiete, mit jeweils eigenen Satzungen (Teilbereich Nord und Teilbereich Süd), ergeben.

Das Sanierungsgebiet im Teilbereich Nord soll entsprechend § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB ohne die Anwendung des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 a BauGB) im vereinfachten Verfahren beschlossen werden, da auf Grund der für die Sanierung nicht vorhandenen Erfordernis sowie auf Grund der voraussichtlich nicht vorhandenen Erschwernis bei der Umsetzung der Maßnahme entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit keine Voraussetzung vorliegt.

2. Ziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“

Zu Beginn des Sanierungsverfahrens müssen keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden, da das Sanierungskonzept zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets noch nicht in allen Einzelheiten feststeht. Die Ziele und Zwecke der Sanierung müssen jedoch gem. § 140 Nr. 3 BauGB bereits allgemein bestimmt sein.

Mit dem Beschluss zum Integrierten Stadtentwicklungsmodell (ISEK) sind die dort genannten Leitlinien gültig. Die im ISEK aufgeführten Maßnahmen bzw. Fokusgebiete betreffen überwiegend den öffentlichen Raum sowie die Sanierung und Umnutzung von Gebäuden. Damit wird der Berliner Platz und Umgebung ein Schwerpunkt der städtebaulichen Planung und Entwicklung der nächsten Jahre. Neben der Verkehrsführung und der Anbindung an den neuen Bahnhof „Reutin“ soll hier vor allem auch die Aufenthaltsqualität verbessert werden.

Auch die Nachnutzung des Limare bietet in den kommenden Jahren Umnutzungspotential. Des Weiteren sind Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen geplant.

Zusätzlich hat die Stadt Lindau in ihrem Klimaschutzkonzept 2020, welches zeitnah aktualisiert werden soll, Ziele definiert, die erreicht werden sollen. Auf Grundlage dieser Kernziele wurde im Klimaschutzkonzept ein Katalog von 40 Maßnahmen abgeleitet.

Im Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“ sollen u.a. vor allem folgende wichtige Sanierungsziele erreicht bzw. umgesetzt werden:

- Stärkung der Naherholungsfunktion, Verbesserung und Neuschaffung von Grünflächen
- Sozialverträgliche Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden; Entsiegelung und partielle Entkernung privater Hofbereiche
- Stärkung der sozialen Infrastruktur und Entwicklung von Angeboten des nachbarschaftlichen Miteinanders
- Erhalt der umfassenden Versorgungsfunktion; Stärkung und Weiterentwicklung des bestehenden kleinteiligen Einzelhandels unter Berücksichtigung der Lagegunst nahe des künftigen Bahnhofs
- Stärkung der Funktion des Berliner Platzes als Stadtteilzentrum und künftiger Verkehrsknoten für Bahnreisende
- Entwicklung eines attraktiven Bahnhofareals und Ausbau der zugehörigen Infrastrukturangebote
- Neuordnung des Grundstücks und des Umfelds vom Hallenbad Limare nach regulärer Aufgabe der Nutzung
- Umgestaltung der Rickenbacher Straße in eine zeitgemäße Einkaufstraße mit hoher Aufenthaltsqualität

3. Gründe zur Verfahrenswahl

Das Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“ soll entsprechend § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB ohne die Anwendung des Dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) im vereinfachten Verfahren beschlossen werden, da auf Grund der für die Sanierung nicht vorhandenen Erfordernis sowie auf Grund der voraussichtlich nicht vorhandenen Erschwernis bei der Umsetzung der Maßnahme entsprechend dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit keine Voraussetzung vorliegt.

Das Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“ soll deshalb aus folgenden Gründen im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt werden:

- Erhaltung und Verbesserung der städtebaulichen Situation stehen hier im Vordergrund („Substanzsanierung“).
- Die notwendigen Sanierungsmaßnahmen erfolgen zu einem erheblichen Teil im öffentlichen Raum. Dazu ist kein zusätzlicher Grunderwerb erforderlich.
- Bei den Sanierungsmaßnahmen, die die Modernisierung von Gebäuden betrifft, sind keine Veränderungen im Bereich der Eigentumsverhältnisse erforderlich.

- Die Durchführung wird sich über einen sehr langen Zeitraum erstrecken müssen, wobei Fördermittel begrenzt sind.
- Für das Sanierungsgebiet „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“ sind keine nennenswerten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten.
- Die steuerlichen Vorteile bei der Modernisierung von erhaltenswerten Gebäuden sind auch im vereinfachten Verfahren gegeben.
- Ein Übergang vom vereinfachten Verfahren ins umfassende Verfahren ist jederzeit dann möglich, wenn sich herausstellt, dass in einem eng begrenzten Gebiet innerhalb eines überschaubaren Zeitraums Neuordnungsmaßnahmen erforderlich werden, die insbesondere den Erwerb von Grundstücken durch die Stadt voraussetzen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Dritter Abschnitt des Besonderen Städtebaurechts; §§ 152 bis 156 a BauGB) ist aufgrund o.g. Rahmenbedingungen weder erforderlich noch wird die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich erschwert. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind aufgrund §142 Abs. 4 BauGB deshalb auszuschließen.

Zur Sicherung der Planung wird die Vorschrift des § 144 Abs. 1 BauGB angewendet (Veränderungssperre). Mit diesem Genehmigungsvorbehalt kann insbesondere die Neuordnung der ausgewiesenen Entwicklungsschwerpunkte im Sinne der Sanierungsziele gesichert werden. Der Ausschluss von § 144 Abs. 2 BauGB bedingt, dass gemäß § 143 Abs. 2 Satz 4 BauGB der Sanierungsvermerk im Grundbuch entfällt, welcher in Sanierungsgebieten von den Grundeigentümerinnen und -eigentümern meist kritisch gesehen wird. Der Verzicht auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB steht auch einer zügigen Durchführung der Sanierung nicht entgegen. Durch den Verzicht auf die Genehmigungspflicht der in § 144 Abs. 2 bis 4 BauGB genannten Vorgänge werden keine negativen Auswirkungen auf die Stadtsanierung erwartet.

Als Umsetzungszeitraum werden 15 Jahre vorgeschlagen, die Dauer kann durch Beschluss verlängert werden.

4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass sich die weitere Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 BauGB).

Das insgesamt 14,3 ha große Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“ schließt im Süden die Bregenzer Straße mit ein, im Norden bildet die Begrenzung der Bleichegraben/-weg sowie die nördliche Grenze des Lindauparkes und im Osten die Blaukreuzstraße. Zentrum des förmlichen Sanierungsgebietes ist der „Berliner Platz“ welcher künftig durch den neuen Bahnhof Reutin und den Vorplatz des Lindauparkes städtebaulich gefasst werden soll. Das künftige 4-Linden-Quartier wird nicht in den Bereich des Sanierungsgebietes eingeschlossen. Es erfolgt, soweit möglich, eine parzellenscharfe Abgrenzung der Grundstücke (Anlage 1 und Anlage 2).

Für die Abgrenzung wurden als Kriterien insbesondere die voran beschriebenen städtebaulichen Missstände und die zur Behebung dieser erforderlichen Ziele und Maßnahmen herangezogen, um eine gesamtstädtische vernetzende und wirkungsvolle Sanierung im Sinne der im Sanierungsgebiet beinhalteten Quartiere zu ermöglichen.

5. Gewährleistung der zügigen Durchführung der Sanierung

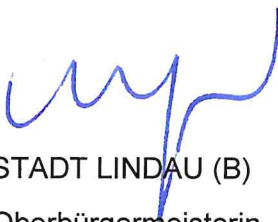
Die Stadt hat bereits seit 1971 Erfahrung in der Abwicklung der Sanierung. Sie bedient sich je nach Bedarf auch der Unterstützung von Beauftragten, wie z.B. UmbauStadt aus Berlin und die Städtebau Gesellschaft für Kommunalberatung aus Gersthofen. Sie sieht sich daher in der Lage, auch die weiteren Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“ in dem erforderlichen Umfang abzuwickeln.

6. Förmliche Festlegung

In der vorstehenden Begründung ist die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit im planerischen, organisatorischen und finanziellen Bereich nachgewiesen. Es sind daher alle Voraussetzungen erfüllt, um das Sanierungsgebiet VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“ als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren förmlich festzulegen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.12.2020 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes VIII „Reutin Mitte, Teilbereich Nord“ beschlossen und festgesetzt, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB nicht angewendet werden sollen. Die Genehmigungsvorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB werden angewendet.

Lindau, den 22.12.2020



STADT LINDAU (B)

Oberbürgermeisterin

Dr. Claudia Alfons

