

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern“ der Gemeinde Gammelshausen

Das Gebiet „Ortskern“ in der Gemeinde Gammelshausen ist im Jahr 2009 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen worden. Das Programm hat zum Ziel, eine Aufwärtsentwicklung in Stadtteilen und Quartieren einzuleiten und zu sichern, in denen städtebauliche, wirtschaftliche und soziale Probleme vorhanden sind, die sich ohne Zuwendungen des Landes Baden-Württemberg nicht lösen lassen.

Zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung im Gebiet „Ortskern“ steht ein Förderrahmen von 333.333 Euro zur Verfügung, der sich zu 60 % (200.000 Euro) aus Finanzhilfen des Landes Baden-Württemberg und zu 40 % (133.333 Euro) aus Mitteln der Gemeinde Gammelshausen finanziert.

Städtebauliche Missstände - Schwerpunkte der Erneuerung

Die Analysen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Als wesentliche städtebauliche Missstände lassen sich feststellen:

a) Mängel im Ortsbild/ funktionale Mängel:

- Bauhof, der auf zwei Standorte verteilt ist;
- ungestalteter Backhausplatz, der nicht der Bedeutung als zentraler Treffpunkt für die Gemeinde entspricht;
- Brachflächen bzw. mindergenutzte Flächen, die rund 0,5 ha umfassen;
- zahlreiche ungeordnete und teils auch ungestaltete Hofbereiche;
- bauliche und gestalterische Mängel der Erschließungsbereiche, mit Ausnahme der Hauptstraße und der Kirchstraße;
- mindergenutzte bzw. leer stehende Gebäude;
- unsachgemäße Umbauten oder Fassadenverkleidungen an zahlreichen Gebäuden, einzelne nicht standortgerechte Gebäudekörper;
- fehlende Raumkanten entlang der Hauptstraße sowie im Haldenweg.
- Die Hauptstraße, die Landesstraße und Autobahnumleitungsstrecke ist, hat ein relativ hohes Verkehrsaufkommen und daher eine hohe Trennwirkung. Überquerungen sind nur durch die vorhandenen ampelgesteuerten Fußgängerquerungen möglich.

b) bauliche Mängel:

- Rund 18 % der Gebäude sind in gutem Zustand, so dass Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sind. 36 % weisen geringe Mängel, rd. 26 % erhebliche und 20% substantielle Mängel auf. Insgesamt besteht also ein Erneuerungsbedarf von 82 %.

Ziele der Sanierung - Gestaltungskonzept und wesentliche Maßnahmen

Die Erneuerungsmaßnahme Gammelshausen "Ortskern" wird im Besonderen charakterisiert durch Entwicklungsaufgaben im Sinne einer behutsamen Nachverdichtung durch die Neuordnung vorhandener mindergenutzter Flächen, durch über das Gesamtgebiet verteilte Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen vielfältiger Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie durch die Gestaltung öffentlicher Räume und Schaffung eines zentralen Kommunikationspunktes dem „Backhausplatz“. Die angestrebte Sanierungsmaßnahme kann daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen. Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Die vorhandene Struktur des Untersuchungsgebietes sowie der aufgezeigte städtebauliche Handlungsbedarf belegen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die festgestellten städtebaulichen Mängel, aber auch die daraus resultierenden besonderen städtebaulichen und strukturellen Potenziale bieten einen umfangreichen Handlungsspielraum, um im Rahmen eines Neuordnungskonzeptes diese Mängel zu beseitigen bzw. Ansätze für mittel- bzw. langfristige Lösungen zu finden.

Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

- *Stärkung des Ortskerns als Wohnstandort, Verbesserung der Wohnsituation und Aufwertung des Ortsbildes, Energetische Erneuerung*
Vorrangig sollen die ortsbildprägenden Gebäude sowie Straßenzellen entlang der Hauptstraße modernisiert und erhalten werden. Bebauungslücken, die sich störend auf das Ortsbild auswirken, sollen durch bauliche Maßnahmen geschlossen werden.
- *Aufwertung der öffentlichen Straßen- und Platzräume*
Neugestaltung des „Backhausplatzes“ im hinteren Bereich der Ev. Pfarrkirche zur Stärkung der Ortsmitte und Stärkung der lokalen Individualität. Gestalterische Aufwertung der von der Hauptstraße abzweigenden Erschließungsstraßen (Schulweg, Ochsen-gasse, Lotenbergstraße, Hofstraße, Erbisweg, Im Hofgarten, Gartenstraße, Kornbergstraße, Fuchseckstraße, Haldenweg).
- *Maßvolle Nachverdichtung*
Behutsame Nachverdichtung auf mindergenutzten Flächen sowie Abbruch und Neubebauung von Gebäuden/ Gebäudeteilen, bei denen eine Modernisierung und Instandsetzung nicht sinnvoll erscheinen. Leerstehende, baufällige und wirtschaftlich nicht haltbare Gebäude sollen abgebrochen werden und - wo notwendig - durch maßstäbliche, ortsgerechte Neubauten ersetzt werden.

- *Zentralisierung des Bauhofes*

Die beiden verteilten Standorte des Bauhofs (Haldenweg und Kornbergstraße) sollen nach Möglichkeit am Standort Kornbergstraße 7 zentralisiert werden. Notwendig sind hierfür Grunderwerb und Neuordnung, am Standort Haldenweg soll die Errichtung von Wohngebäuden als Nachnutzungsoption geprüft werden.

RECHTSVORSCHRIFTEN IM FÖRMLICH FESTGELEGTEN SANIERUNGSGEBIET

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder verhindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich;
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 1 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanie-

rungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB),
- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,

- Die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende **Einzelregelungen** von Bedeutung:

- Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.
- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Gemeinde zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.
- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Gemeinde. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Gemeinde oder zur Enteignung zu deren Gunsten.