

Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ vom 24.07.1990

Auf Grund des § 142 des Baugesetzbuches - BauGB - (BGBl. I S. 2414) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (FN BayRS 2020-1-1-I) in der jeweils geltenden Fassung und des Stadtratsbeschlusses vom 23.06.2008 erlässt die Stadt Mindelheim folgende

ÄNDERUNGSSATZUNG

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

Der in § 1 Abs. 3 der Satzung der Stadt Mindelheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ vom 24.07.1990 definierte Innenbereich, der als Sanierungsgebiet „Block 12“ aus dem Sanierungsgebiet „Altstadt“ herausgelöst wurde, wird aufgelöst und mit dem Sanierungsgebiet „Altstadt“ verschmolzen. Die integrierte Fläche des ehemaligen Sanierungsgebiets „Block 12“ ist im beiliegenden Lageplan des Stadtbauamtes vom 23.06.2008 schraffiert dargestellt.

Der Lageplan ist Bestandteil der Änderungssatzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

Der § 2 Abs. 2 der o. g. Satzung wird aufgehoben. Für das nunmehr einheitliche Sanierungsgebiet „Altstadt“ wird die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen.

§ 3

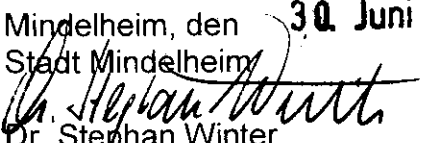
Genehmigungspflichten

Im gesamten Sanierungsgebiet „Altstadt“ finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung. Keine Anwendung finden die Vorschriften des § 144 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 2 BauGB.

§ 4

Inkrafttreten

Die Änderungssatzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mindelheim, den **30. Juni 2008**
Stadt Mindelheim

Dr. Stephan Winter
Erster Bürgermeister

Begründung für die Änderung der Sanierungssatzung des Sanierungsgebiets „Block 12“

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt“ wurde am 21.12.1990 rechtswirksam. In der Satzung wurde unterschieden:

- das Sanierungsgebiet Altstadt
- das Sanierungsgebiet Block 12

Das Sanierungsgebiet „Altstadt“ wurde im vereinfachten Verfahren, mit Ausschluss der §§ 152 – 156 a BauGB festgelegt, während für das Sanierungsgebiet „Block 12“ die §§ 152 – 156 a BauGB Anwendung finden sollten (umfassenden Verfahren).

Grund dieser Festlegung war die geplante Umsetzung des Neuordnungskonzepts des Büros Holl aus dem Jahr 1988. Diese grundstücksübergreifende Neuordnung hatte neben dem Neuzuschnitt der Grundstücke, Gebäudeabbrüchen und Neubauten, auch die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Der Neubau an der Lautenstraße für die Nutzung als Verwaltungsgebäude für die Stadt Mindelheim war zusammen mit der Tiefgarage und der Öffnung des Blockinnenbereichs für die Öffentlichkeit das prägende Element.

Nach dem Abschluss der Neuordnung mit dieser Eingriffstiefe wären sanierungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke erwartet worden. Dies wiederum war der Grund für die Festlegung des „Blocks 12“ im „umfassenden Verfahren“, das die Abschöpfung eines Teils der Bodenwertsteigerungen durch die Erhebung des „Ausgleichsbetrages“ nach §§ 153 und 154 BauGB vorsieht.

Die neu zugestaltenden Grundstücke im Blockbereich befinden sich im Eigentum der Stadt Mindelheim, Frau Paula Holl und der Hypovereinsbank.

Die „Paula Holl GbR“ sollte als Projektträgerin die Maßnahme umsetzen. Die Stadt Mindelheim sollte Flächen für die Verwaltung in einem neuen Baukörper an der Lautenstraße langfristig anmieten, bzw. erwerben. Die HVB sollte einen Großteil ihrer Grundstücksflächen abtreten und dafür Stellplätze in der Tiefgarage erhalten.

Nachdem die „Paula Holl GbR“ den Rücktritt von der Projektträgerschaft erklärt hat, wurde im Stadtrat am 30.04.2007 vom Erwerb, bzw. der Anmietung der Nutzflächen für die Stadtverwaltung Abstand genommen.

Die geplante Neuordnung war damit nicht mehr realisierbar.

Frau Paula Holl plant nunmehr stattdessen eine „kleinere“ Lösung ohne Nutzflächen für die Stadtverwaltung.

Die Grundlage für die Festlegung als Sanierungsgebiet im „umfassenden Verfahren“ mit Anwendung der §§ 152 – 156 a BauGB ist damit entfallen. Mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung die die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB nach sich ziehen würde ist voraussichtlich nicht zu rechnen.

Der Nachweis wird durch ein entsprechendes Gutachten, das in Auftrag gegeben wird, geführt.

Begründung für die Anwendung des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

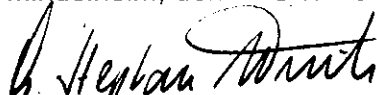
Des Weiteren wird mit der Satzungsänderung die Anwendbarkeit des § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB für das gesamte Sanierungsgebiet „Altstadt“ erklärt (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 2 BauGB). Demnach bedürfen zukünftig alle Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben, Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie Ausschachtungen, Ablagerungen einschließlich Lagerstätten und Beseitigung von baulichen Anlagen der Genehmigung der Stadt Mindelheim. Zudem bedürfen der Genehmigung der Stadt Mindelheim erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Ver-

änderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1 und § 29 Abs. 1 BauGB).

Diese Genehmigungspflicht begründet für die Stadt Mindelheim die rechtliche Grundlage der Einflussnahme bei nicht wünschenswerten Veränderungen im Sanierungsgebiet. Insbesondere können Nutzungsänderungen, sofern sie den Sanierungszielen widersprechen untersagt werden (z.B. Spielhallen).

Auch bei Abbrüchen ist eine Genehmigung erforderlich. Damit kann die Stadt beispielsweise an die Erteilung einer Abbruchgenehmigung eine altstadtgerechte Nachnutzung (z.B. Neubebauung) knüpfen.

Mindelheim, den **30. Juni 2008**



Dr. Stephan Winter
Erster Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung mit Lageplan und Begründung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Der Anschlag an den Amtstafeln erfolgte am 28.06.2008 und wurde am 30.07.2008 wieder abgenommen.

Die Satzung ist am 28.06.2008 in Kraft getreten.

Mindelheim, 28.06.2008
STADT MINDELHEIM


Bergmaier