

STADTVERWALTUNG EISENACH



Wartburgstadt Eisenach

Stadtverwaltung · Postfach 1462 · 99804 Eisenach · Amt: 65.3

Die Linkspartei.PDS
Stadtratsfraktion
Georgenstraße 25

99817 Eisenach

(über Büro Stadtrat)

Amt für Stadtentwicklung

Gebäude: Markt 22, II. Et., Zi. 66

Auskunft erteilt: Herr Diederich

Telefon: (0 36 91) 670-513

Telefax: (0 36 91) 670-950

E-Mail:
stadtentwicklung@eisenach.de

AZ: 65.13.B23.3

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom
16.03.2007

Datei, unsere Nachricht vom

Datum
20.04.2007

Anfrage zur 31. Sitzung des Stadtrates der Stadt Eisenach Reg.- Nr. 224/ 2007

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrter Herr Bauer,

bezüglich der Anfrage der Stadtratsfraktion „Die Linke.PDS“ vom 16.03.2007 bezüglich der Möglichkeiten zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich der Heinrich- Zieger- Straße (Treppenanlage und Rondell) nehme ich wie folgt Stellung:

Für die Einleitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind neben dem Vorhandensein begründeter städtebaulicher Missstände das Vorliegen eines sogenannten qualifizierten öffentlichen Interesses und die Beachtung des Verhältnismäßigkeitsprinzips wichtigste Voraussetzungen. Maßgebend für die Beurteilung der städtebaulichen Missstände sind die Kriterien nach § 136 Absatz 3 und 4 BauGB.

Für ein solches qualifiziertes Interesse genügt nicht das Bestehen eines allgemeinen öffentlichen Interesses an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Substanzerhaltung, sondern es wird vorausgesetzt, dass das Wohl der Allgemeinheit gerade eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen erfordert und rechtfertigt - mit den gesetzlich vorgesehenen Beschränkungen der Rechte und vermehrten Pflichten jedes Betroffenen. Der Einsatz dieses Sonderrechts muss zudem zur Verwirklichung der angestrebten Ziele tatsächlich erforderlich sein: die Ziele dürfen also nicht ebenso gut mit anderen Instrumentarien des Städtebaurechts (Ortssatzung, Bebauungsplan o. ä.) erreichbar sein. Hierzu ist eine verfahrensseitig festgelegte fachliche Untersuchung erforderlich.

Vor Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind demzufolge umfängliche vorbereitende Untersuchungen (§§ 140, 141 BauGB) durchzuführen. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen verursacht erhebliche Kosten, da die Leistungen regelmäßig durch externe Fachplaner erbracht werden bzw. ein entsprechender Leistungsaufwand bei der Verwaltung entsteht. Beispielsweise für das einfache Sanierungsgebiet „Frankfurter Straße“ beliefen sich die Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen bei einer Gebietsgröße von 11 ha auf ca. 36.500 €.

Stadtverwaltung, Markt 1, 99817 Eisenach

Sprechzeiten:

Mo 9:00 - 12:00 Uhr
Di 9:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 15:30 Uhr
Mi geschlossen
Do 9:00 - 12:00 Uhr 14:00 - 18:00 Uhr
Fr 9:00 - 12:00 Uhr

Telefonzentrale: (0 36 91) 670-800

Bankverbindung:

Wartburg-Sparkasse
BLZ 840 550 50, Konto-Nr. 2003

E-Mail: info@eisenach.de
Internet: http://www.eisenach.de

Bürgerbüro Eisenach, Markt 22, 99817 Eisenach

Sprechzeiten: Mo, Di u. Do 7:00 - 18:00 Uhr
Mi 7:00 - 13:00 Uhr
Fr 7:00 - 16:00 Uhr
Sa 9:00 - 12:00 Uhr

E-Mail: buergerbuero@eisenach.de

000537

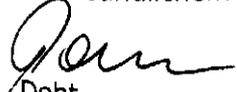
Der bauliche Misstand durch unterlassene Instandhaltung der öffentlichen und privaten Anlagen in dem betreffenden Bereich allein ist nicht ausreichend für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Eine generelle Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit des Gebietes scheint nicht schon deshalb gegeben, weil zusätzliche - wenn auch attraktive - Wegeverbindungen durch Unterhaltungsstau nicht funktionstüchtig sind. Für ein mit eigenständiger städtebaulicher Zielstellung zu entwickelndes Sanierungsgebiet ist weder die vorgeschlagene Größe ausreichend, noch bestehen innerhalb der Villenkolonie räumlich oder funktionell logisch abgrenzbare Teilbereiche.

Die 4 Bereiche der Südstadt „Predigerhöhe“, „Karthäuserhöhe“, „Mariental“ und „Marienhöhe“ weisen eigentlich sogar nur in ihrem Gesamtzusammenhang ein den Anforderungen gemäß determinierbares Alleinstellungsmerkmal auf. Als zusammenhängendes (Wohn-)Villenviertel und Denkmalensemble wurden diese Kolonien mit der Erhaltungssatzung „Südstadt“ im Sinne städtebaulichen Denkmalschutzes zielgerichtet vor der Verfälschung ihrer städtebaulichen Eigenart geschützt. Unterstützt wird diese Sicherung durch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Karthäuser Höhe“ (B- Plan Nr. 23.1) und „Predigerhöhe- Blaue Linie Südwest“ (B- Plan Nr. 23.2) sowie durch die Klarstellungssatzung „Marienhöhe“.

Es wird eingeschätzt, dass der Wunsch nach Einsatz von Städtebaufördermitteln für ein Einzelprojekt wie die vorgetragene Instandsetzung von Treppenanlagen und Zuwegen die Anwendung des Sanierungsrechtes allein nicht rechtfertigen kann. Die Aufnahme eines Gebietes in ein Programm der Städtebauförderung ist gegenwärtig von Seiten des Fördermittelgebers nicht oder nur bedingt möglich und setzt die Erfüllung von Kriterien voraus, die nach erfolgter Abstimmung offensichtlich nicht gegeben sind. Das Vorliegen eines ausgewiesenen Sanierungsgebietes ist dabei nur ein Kriterium eines bestimmten Förderprogramms („BL-SD“). Weitere Kriterien sind u. a. die Bedeutung eines Gebietes im Verhältnis zu anderen in der Stadt und die Anzahl, Größe und Wertigkeit bereits aufgenommener Fördergebiete in die verschiedenen Städtebauförderprogramme. Dies ist vor dem Hintergrund fester Budgets sinnvoll, weil sich durch eine breitere Streuung der Mittel zielgerichtete und konzentrierte Maßnahmen in den Programmgebieten nur erschwert realisieren lassen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Nicht zuletzt ist auf Grund der seit dem 21.12.2006 veränderten Rechtslage darauf hinzuweisen, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zukünftig von den Gebietskörperschaften sofort adäquat der Algorithmen des Erschließungsbeitragsrechts abgerechnet werden können und aus finanziellen Erwägungen auch so abgerechnet werden müssen. Die klassische Erhebung von Ausgleichsbeiträgen durch Feststellung der Wertsteigerung bei Abschluss der Gesamtanierungsmaßnahme nach 10 – 20 Jahren hat damit im Wesentlichen ausgedient. Dies bedeutet, dass im Anschluss oder gar im Vorfeld einer Maßnahme die Begünstigten (Anlieger) zur Finanzierung unmittelbar herangezogen werden. In Anbetracht der großen Grundstücke in der Südstadt, welche sich zudem oftmals geometrisch über breite Abschnitte der angrenzenden Erschließungsanlage erstrecken, ergeben sich hier Belastungen für den einzelnen Grundstückseigentümer, die mit denen in einer eng parzellierten Altstadtlage keinesfalls zu vergleichen sind. Auch vor diesem Hintergrund muss die Sinnhaftigkeit der Anwendung des Sanierungsrechtes in der Südstadt einer sorgfältigen Abwägung unterzogen werden.

Mit freundlichem Gruß


Doht
Oberbürgermeister

000538