

Satzung der Gemeinde Mainaschaff über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altort Mainaschaff"

Auf Grund der § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) erlässt die Gemeinde Mainaschaff folgende Satzung:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 13,44 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Kennzeichnung "Altort Mainaschaff".

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Bereiche:

Im Westen: Vom Main entlang der Unteren Maingasse bis zum Auerhahnweg.

Im Norden: Von der Seestraße entlang des Auerhahnweges umfassend die Bahnhofstraße 17 und 18 zur Gebrüder-Grimm-Straße, den Frühlingsweg bis zum Anwesen Hauptstraße 55.

Im Osten: Vom Anwesen Hauptstraße 55 entlang der Hofgartenstraße, umfassend die Anwesen Froschgraben 16 und In den Wickengärten 16 bis zur Wasserlinie des Mains.

Im Süden: Die Wasserlinie des Mains unterhalb des Anwesens In den Wickengärten 16 bis zur Unteren Maingasse.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M = 1:2500 vom 16.04.2024 abgegrenzten Fläche. Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

§ 4 Sanierungszeitraum

Für die Durchführung der Sanierung wird eine Frist von 15 Jahren festgesetzt. Die Frist kann durch Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Mainaschaff verlängert werden.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung am **19.04.2024** rechtsverbindlich.

Mainaschaff, den 17.04.2024

Gemeinde Mainaschaff

Gez.

Moritz Sammer

Erster Bürgermeister

Anlage zur Satzung der Gemeinde Mainaschaff über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altort Mainaschaff"

Grundstücksliste des Sanierungsgebietes:

11; 13; 14; 15; 15/2; 17; 21; 22; 23; 23/2; 25; 27; 27/2; 29; 30; 31; 33; 34; 35; 37; 42; 43; 44; 46; 47; 48; 49; 50; 50/1; 57/3; 58; 59; 59/1; 60; 61; 62; 63; 70; 70/1; 70/2; 72; 74; 75; 76; 77; 79; 80; 81; 81/3; 81/4; 81/5; 82; 83/2; 85; 88; 91; 93; 94; 94/1; 95; 97; 97/1; 97/2; 99; 100; 101; 102; 104; 106; 107; 108; 109; 110; 112; 113; 114; 116; 116/2; 118; 120; 121; 122; 123; 127; 130; 131; 132; 132/1; 133; 134; 136; 138; 140; 141; 142; 143; 144; 145; 146; 147; 149; 150; 152; 153; 154; 155; 156; 160; 161; 162; 164; 165; 166; 167; 168; 169; 169/1; 169/2; 171; 172; 174; 174/1; 175; 176; 178; 180; 182; 183; 184; 186; 187; 189; 190; 191; 192; 193; 195; 196; 197; 201; 205/1; 207/1; 209; 211; 213/1; 219/1; 221; 222; 223; 224; 225; 227; 228; 230; 231; 233/1; 239 (Teilfläche); 662 (Teilfläche); 662/1 (Teilfläche); 829/3 (Teilfläche); 2378 (Teilfläche); 2403/1; 2404/1; 2405/17; 2405/6; 2405/7; 2408; 2408/1; 2411; 2411/2; 2411/3; 2411/4; 2411/5; 2411/6; 2415/2; 2415/3; 2415/4; 2418/10; 2418/11; 2418/24; 2418/3; 2418/4; 2418/6; 2418/7; 2418/8; 2418/9; 2419; 2420/2; 2421; 2423; 2425/2; 2426 (Teilfläche); 2427 (Teilfläche); 2429/2 (Teilfläche); 2433 (Teilfläche); 3434 (Teilfläche); 3683 (Teilfläche); 3704/2; 3705; 3705/2; 3706; 3708; 3708/1; 3708/2; 3708/3; 3712; 3712/1; 3712/2; 3713/1; 3714/1; 3714/2; 3715/6; 3715/7; 3715/8; 3716/1; 3717/1; 3718/1; 3719/1; 3720/1; 3721/1; 3722/1; 3724/1; 3727/1; 3728/1; 3730/1; 3730/10; 3730/11; 3730/13; 3730/14; 3730/17; 3730/18; 3730/19; 3730/2; 3730/20; 3730/21; 3730/22; 3730/24; 3730/3; 3730/4; 3730/5; 3730/6; 3730/7; 3730/8; 3730/9; 3751/1 (Teilfläche); 4000 (Teilfläche); 4003 (Teilfläche); 4076 (Teilfläche).

Lageplan – Umgriff des Sanierungsgebietes:



Hinweise und Begründung zur Satzung der Gemeinde Mainaschaff über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Mainaschaff“

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 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

1. eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. Mängel der Abwägung,

wenn sie nicht in Fällen der Nummer 1 innerhalb eines Jahres, in Fällen der Nummer 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

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

Begründung zur Sanierungssatzung mit Sanierungsgebiet

1. Allgemeines
2. Gründe zur Festlegung des Sanierungsgebietes
3. Gründe zur Verfahrenswahl
4. Gründe zum Ausschluss der Genehmigungspflichten

1. Allgemeines

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs 2 BauGB vor, wenn

„1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- g) die vorhandene Erschließung,
- h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
- b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit und die Vernetzung von Grün- und Freiflächen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, seine Ausstattung mit Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“

Im Altort von Mainaschaff liegen städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 2

BauGB vor.

Diese Missstände werden im „Integrierten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungskonzept (INSEK)“ dokumentiert, das als Ergebnis der „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB gefertigt wurde.

Die detaillierte Mängelbeschreibung ist im INSEK festgehalten.

Im integrierten nachhaltigen städtebaulichen Entwicklungskonzept werden Lösungsmöglichkeiten für die städtebaulichen Probleme aufgezeigt.

2. Gründe zur Festlegung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Dies bedeutet, dass die Durchführung der Sanierung nicht durch eine zu enge Grenzziehung behindert wird. Andererseits ist zu beachten, dass die Sanierungsziele in einem Zeitraum von 15 Jahren erreicht werden.

Die Festlegung des Sanierungsgebietes orientiert sich an der Dichte und Verknüpfbarkeit der städtebaulichen Missstände und der Sanierungsstrategie der Gemeinde.

Das ca. 13,44 ha große Sanierungsgebiet weist eine Vielzahl von städtebaulichen Missständen mit unterschiedlicher Intensität aus.

Ziel der Gemeinde Mainaschaff ist es, durch punktuelle Sanierungsmaßnahmen (Ausbau der Innerortsstraßen und Plätze (z.B. Ankerplatz, Festplatz am Main mit Mainufergestaltung), Verbesserung des Fußwege-, Rad- und Erschließungssystems, Neubau und Sanierung von gemeindlichen Gebäuden (Schulstraße 2 und 4), Schaffung von Stellplätzen, Begrünungsmaßnahmen, etc.) gravierende städtebauliche Mängel innerhalb der nächsten 15 Jahre zu beseitigen.

Parallel hierzu sollen den Privateigentümern finanzielle Anreize geboten werden, hochbauliche und städtebauliche Verbesserungen selbst vorzunehmen. Die Gemeinde Mainaschaff beabsichtigt deshalb ein „Kommunales Förderprogramm“ aufzulegen.

Nach der bisherigen Rechtslage ist es aber nur möglich, Objekte mit Mitteln aus der Städtebauförderung zu fördern, die innerhalb eines förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes liegen. Um möglichst vielen Eigentümern diese Möglichkeit zu eröffnen, wurde das Sanierungsgebiet entsprechend gefasst.

Durch das gewählte Sanierungsgebiet wird die absehbare Behebung gravierender städtebaulicher Mängel an verschiedenen Stellen des Ortskerns und die großflächige Förderung privater Investitionen ermöglicht.

Die Gemeinde Mainaschaff geht davon aus, dass durch diese Sanierungsgebietsfestlegung ein größtmöglicher Vorteil für die städtebauliche Entwicklung erzielt wird.

Die Frage, ob einzelne Grundstücke, auf denen keine gravierenden städtebaulichen Missstände vorliegen, vom Sanierungsgebiet ausgenommen werden sollen, wurde eingehend geprüft. Durch die Eigentumssituation, die Grundstückszuschnitte im Altort und die kleinen Parzellen erschien es ratsam, die im Plan enthaltenen Grundstücke aufzunehmen, da es städtebaulich notwendig ist, einheitliche, über Grundstücksgrenzen hinausgehende Zusammenhänge zu schaffen.

3. Gründe zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es so, dass der Gemeinde Mainaschaff bei der Anwendung des erforderlichen Instrumentariums ein weiter Gestaltungsspielraum zusteht.

Mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung hat der Gemeinderat Mainaschaff diesen genutzt und sich für das vereinfachte Verfahren entschieden.

Die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB (umfassendes Verfahren) erschien dem Gemeinderat nicht notwendig. Er ist davon überzeugt, dass die Sanierungsabsichten der Gemeinde bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens nicht erschwert werden.

Die Bürgerbeteiligung zum INSEK wurde in mehreren Formaten durchgeführt (Fragebogen im Herbst 2022, Informationsveranstaltung am 15.11.2022, Ortsrundgang am 22.04.2023, Projektwerkstatt am 13.09.2023). In Bürgergesprächen zeigte sich eine große Mitwirkungsbereitschaft.

Auch wird darauf hingewiesen, dass viele im Sanierungsgebiet vorgesehene Maßnahmen im öffentlichen Bereich liegen (Neugestaltung des Ankerplatzes, Mainufergestaltung, Bebauung in der Schulstraße 2 mit Grünflächen, Sanierung „Altes Rathaus“ in der Schulstraße 4, etc.)

Im Hinblick auf die Größe des Sanierungsgebietes und der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen (Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen im privaten Bereich sowie Maßnahmen im öffentlichen Bereich) ist davon auszugehen, dass keine oder nur geringe Auswirkungen im Hinblick auf die Bodenpreise eintreten.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist somit weder erforderlich, noch würde sie die Durchführung voraussichtlich erleichtern. Sie ist deshalb auszuschließen.

4. Gründe zum Ausschluss der Genehmigungspflichten

Der Gemeinderat Mainaschaff entschied sich dazu, das Sanierungsverfahren im Wesentlichen nur nach den Vorschriften des Allgemeinen und den übrigen Vorschriften des Städtebaurechtes durchzuführen.

Die wichtigsten Instrumentarien (z. B. Vorkaufsrecht innerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete) stehen der Gemeinde auch ohne die Anwendung des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zu.

Die Gemeinde möchte den Bürgerinnen und Bürgern zunächst wenig Einschränkungen auferlegen. Sie ist davon überzeugt, dass diese Verhaltensweise bei den Bürgerinnen und Bürgern positiv aufgenommen wird und zu einer erhöhten Mitwirkungsbereitschaft führt.

Sollte sich die Einschätzung der Gemeinde Mainaschaff als zu optimistisch erweisen, so besteht immer noch die Möglichkeit, eine Satzungsänderung herbeizuführen und auf die Möglichkeiten des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB zurückzugreifen.

Mainaschaff, den 17.04.2024

Anlage: Lageplan, M = 1:2500