

## **Beglaubigter Auszug aus der Niederschrift**

des Gemeinderates am 22.06.2010

Der Tagesordnungspunkt war öffentlich

Gesetzliche Mitgliederzahl: 25, davon anwesend und stimmberechtigt: 24

Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

---

### **10. Erlass einer Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Parksiedlung" (siehe BWA 21.06.2010)**

#### Sachverhalt:

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Hauptvoraussetzung hierfür ist, dass die Tatbestandsmerkmale des § 136 Abs. 1 und 2 BauGB vorliegen, insbesondere dass in dem in Rede stehenden Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind, die durch die Sanierungsmaßnahme wesentlich verbessert oder beseitigt werden können.

Die Sanierungssatzung muss keine Begründung enthalten; ebenso wenig müssen in ihr die Ziele und Zwecke der Sanierung bezeichnet sein. Allerdings ist eine Sanierungssatzung nur dann gültig, wenn der Gemeinderat auch die Gründe und Ziele der Sanierung wenigstens in den Grundzügen beschlussmäßig gebilligt hat. Dies sollte im vorangehenden Tagesordnungspunkt erfolgt sein.

Als Basis für den Erlass eines förmlichen Sanierungsgebietes dienen die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung. Die Ergebnisse der Untersuchung liegen dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vor. Ebenso der Beschlussvorschlag für das integrierte Handlungskonzept.

Gemäß § 142 Abs. 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Richtschnur sind dabei in erster Linie die Ziele und Zwecke der Sanierung – also das vorgeschlagene integrierte Handlungskonzept bzw. Sanierungskonzept – aber auch andere Gesichtspunkte, wie etwa die Dringlichkeit der Maßnahmen oder die zur Verfügung stehenden Mittel. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen sind, können, müssen aber nicht aus dem Gebiet ausgenommen werden. Die Gemeinde hat insoweit einen planerischen Gestaltungsspielraum. Die städtebauliche Sanierung ist stets eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme. Sie dient der Beseitigung städtebaulicher Missstände eines Gebietes und nicht nur einzelnen Grundstücken.

Nach § 142 Abs. 3 Satz 2 BauGB ist in der Sanierungssatzung das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Aus dieser Bezeichnung muss sich eindeutig ergeben, welche Flächen sich im Geltungsbereich der Sanierungssatzung befinden.

Üblicherweise erfolgt die Bezeichnung dadurch, dass die Grenzen des Sanierungsgebietes verbal umschrieben werden, etwa durch die Benennung der Straßen, die das Gebiet umschließen. Darüber hinaus wird der Satzung ein Lageplan beigelegt aus dem das Sanierungsgebiet hervorgeht.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wurde ein Vorschlag für die Begrenzung des Sanierungsgebietes ausgearbeitet. Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, diesen Vorschlag zu übernehmen.

Nach § 142 Abs. 3 BauGB ist dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Die Verwaltung schlägt zunächst eine Frist von 5 Jahren vor.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren können die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechtes (§ 152 bis 156a BauGB) und die Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB ganz oder teilweise ausgeschlossen werden. Gründe, die die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes zwingend erforderlich machen sind derzeit nicht erkennbar. Wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind nicht zu erwarten. Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen werden nicht erhoben. Vielmehr steht zu befürchten, dass die Regelungen des besonderen Sanierungsrechtes die alsbaldige Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren würden. Die Eingriffe der Gemeinde sollen sich vor allem darauf beschränken, initiierend und steuernd die in Ansätzen vorhandenen Erneuerungskräfte zu unterstützen. Darüber hinaus befinden sich die wesentlichen Flächen der Erneuerung im Eigentum der Gemeinde.

Es wird ein möglichst einfaches sanierungsrechtliches Verfahren angestrebt. Sollte sich im Laufe der Sanierung herausstellen, dass besondere Vorschriften des BauGB notwendig sind, kann die Satzung jederzeit ergänzt und erweitert werden.

Der BWA hat sich in seiner Sitzung am 21.06.2010 mit der Angelegenheit befasst und dem Gemeinderat den Erlass folgender Satzung empfohlen:

#### Beschluss:

Die Gemeinde Oberschleißheim erlässt folgende Satzung:

### **„Satzung der Gemeinde Oberschleißheim zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Parksiedlung“**

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaates Bayern sowie des § 142 Abs. 1 i.V. m. Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – erlässt die Gemeinde Oberschleißheim folgende Satzung:

## **§ 1 Sanierungsgebiet**

Das Gebiet „Parksiedlung“ wird als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

## **§ 2 Bestimmung des Geltungsbereichs**

(1) Die Umgrenzung des Sanierungsgebietes Parksiedlung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, Maßstab 1:3.500 der Bestandteil dieser Satzung ist. Dieser Lageplan ist maßgebend bei der Bestimmung des Umgriffs.

(2) Das Sanierungsgebiet liegt im Wesentlichen westlich der Bahnlinie München-Regensburg.

Das Gebiet wird umgrenzt von folgenden Straßen bzw. Bereichen:

### Im Westen:

Am Michaelianger und Theodor-Heuss-Straße

### Im Süden:

Theodor-Heuss-Straße bis zur Feierabendstraße (incl. Festwiese)

### Im Osten:

Feierabendstraße bis zum Anwesen Feierabendstraße 39

### Im Norden:

Verbindungsline zwischen dem nördlichen Ende der Straße Am Michaelianger bis zur Feierabendstraße

Darüber hinaus gehören folgende Bereiche zum Sanierungsgebiet:

- a) das Gelände um das gemeindliche Hallenbad an der Prof.-Otto-Hupp-Straße,
- b) der nähere Umgriff der Straße Prof.-Otto-Hupp-Straße vom Hallenbad bis zur Heinz-Katzenberger-Straße
- c) der nähere Umgriff der Heinz-Katzenberger-Straße,
- d) die Anwesen Feierabendstraße 33, 35, 44 und 46 incl. der Bahnunterführung
- e) das Anwesen Feierabendstraße 68
- f) der Bahnhofsvorplatz incl. Bahnhofsgebäude
- g) der Bereich der Grundstücke Robert-Raudner-Straße 6 und Am Fohlengarten 5 a+b incl. des nördlich davon gelegenen Garagenhofes auf der Fl.Nr. 223/132.

## **§ 3 Verfahren**

Die Sanierung wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt; die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind ausgeschlossen. Ebenso wird die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ausgeschlossen.

## **§ 4 Sanierungszeitraum**

Die Sanierung soll nach 5 Jahren abgeschlossen sein.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Oberschleißheim, der

(Siegel)

.....  
Ziegler

Erste Bürgermeisterin“

**Abstimmung: 23:0**

**Anmerkung:**

GRin Riedelbauch war abwesend.

GR Guldenkirch gibt im Namen der CSU-Fraktion folgende Erklärung ab:

"Die CSU begrüßt die Entscheidung des Gemeinderates, sich im Rahmen einer Grundsatzentscheidung für folgende Rahmenplanung des Programms "Soziale Stadt Parksiedlung" ausgesprochen zu haben:

"Weitere Verbesserungsmaßnahmen sind im Umfeld des Nahversorgungsbereichs vorgesehen. Dies sind insbesondere:

- Eine denkbare Bebauung des Parkplatzgrundstücks zwischen Theodor-Heuss-Straße und Feierabendstraße mit Stellplätzen in einer Tiefgarage; damit soll dieses Grundstück besser genutzt und eine bauliche und funktionale Integration der Parksiedlung in das Ortsgefüge hergestellt werden."

Die CSU hatte entgegen allen anderen Parteien genau diese Forderung nach einer Bebauung des Parkplatzgrundstücks samt Stellplätzen in einer Tiefgarage zur zentralen Forderung ihres Wahlkampfprogramms 2008 gemacht. Genau wie jetzt die Akteure des Programms "Soziale Stadt Parksiedlung" hatte die CSU darauf hingewiesen, dass die Bebauung dieses Grundstücks geeignet ist, die Teilung des Ortes zu überwinden und die Ortsteile, auch die Parksiedlung, an diese Mittebebauung anzubinden.

Die Hoffnung, das in der Parksiedlung befindliche REWE-Grundstück könnte vom Eigentümer bebaut werden, war im Verhältnis zu einer Bebauung des Parkplatzgrundstücks an der Feierabendstraße niemals geeignet, allen Oberschleißheimer Ortsteilen unter der Gestaltungsregie der Gemeinde zu einer funktionalen und vor allem anerkannten Ortsmitte zu verhelfen.

Es ist in Oberschleißheim nichts Neues, dass von Gestaltungskraft zeugende Vorschläge von Parteien von einer Gesinnung von Missgunst bekämpft und verhindert werden. Das wird auch an diesem Beispiel deutlich, wo der Gemeinderat einmündig einem Vorschlag des Programms "Soziale Stadt" folgt, den er, solange von der CSU stammend, genauso einmündig missachtet hat."

---

Die Richtigkeit des Auszugs wird beglaubigt. Gemeinde Oberschleißheim