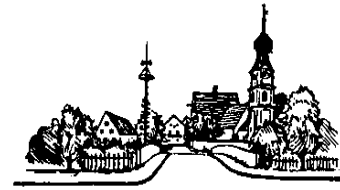


**Sozialdemokratische  
Fraktion  
im Bezirksausschuss 21  
Pasing-Obermenzing**



**Antrag an den BA 21 Pasing-Obermenzing für die Sitzung am 5. Oktober 2010  
mit Ergänzungen für die Sitzung am 01.02.2011**

Möglichst baldige förmliche Festlegung eines Satzungsbeschlusses  
für das Sanierungsgebiet "Pasing - Zentrum"

Antrag:

1. Der BA 21 fordert die LHM auf, das Sanierungsgebiet "Pasing -Zentrum" möglichst bald durch Satzungsbeschluss förmlich festzulegen und die Satzung in Kraft zu setzen.
2. Der BA 21 hält es dabei für erforderlich, die Steuerungsmöglichkeiten des

**§ 144 Abs.1 Ziffer 1 u. 2 „Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“**

*(Abs.1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde*

1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

des BauGB auch bei Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung zu bringen und im weiteren Sanierungsablauf strikt anzuwenden.

Die Anwendung des § 144 Abs. 2 erscheint für das Sanierungsgebiet „Pasing Zentrum“ dagegen nicht erforderlich, es findet keine Kaufpreisüberprüfung statt, es wird kein besonderes Wohnrecht vorgesehen, und aufgrund von Wertsteigerungen werden keine Abschöpfungen vorgenommen.

**B e g r ü n d u n g:**

1. Mit Beschluss des Stadtrats im Jahr 2009 wurde die Anwendung des Städtebauförderungsprogramms "**Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**" für Pasing beschlossen und die Einleitung von "vorbereitenden Untersuchungen" (VU) in Auftrag gegeben. An deren Ende steht dann auch ein Sanierungskonzept für Pasing.

Die Stadt wird deshalb gebeten, alles ihr Mögliche zu tun, damit dieser notwendige Schritt jetzt so rasch wie möglich erfolgt. Das ist schon deshalb nötig, damit die Steuerungsmöglichkeiten des Sanierungsrechts (§ 144 Abs. 1 BauGB) sehr bald angewendet werden, aber auch erste konkrete Maßnahmen beginnen können.

Der BA 21 geht dabei davon aus, dass das am Ende der vorbereitenden Untersuchungen stehende Sanierungskonzept dem in mehreren Beschlüssen des BA 21 immer wieder geforderten "integrierten Gesamtkonzept" für den Stadtteil Pasing entspricht.

2. Der BA 21 fordert dabei von der LHM, dass die Sanierungssatzung für Pasing wenigstens die Anwendung des § 144 BauGB Absatz 1, in den Ziffern 1 und 2 enthält. Dieser § 144 BauGB enthält zum einen die Bestimmung, dass alle im Sanierungsgebiet beabsichtigten Maßnahmen wie Errichtung, Änderung, Nutzungsänderungen sowie der Abbruch von baulichen Anlagen neben einer evtl.

nötigen baurechtlichen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bedarf. Das gleiche gilt bei Vereinbarungen über die Nutzung von Gebäuden oder Gebäudeteilen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Maßstab für die Erteilung dieser sanierungsrechtlichen Genehmigung ist nach § 145 Abs.2 BauGB, ob die Maßnahme den "Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde". Diese Ziele und Zwecke ergeben sich in der Regel aus der VU mit dem Sanierungskonzept. und sind dort möglichst genau festzulegen

Da dieser § 144 in Sanierungsgebieten, die wie in Pasing im sog. vereinfachten Verfahren durchgeführt werden sollen, von der Stadt ausgeschlossen werden kann, macht der BA 21 deutlich, dass er die Anwendung dieser Bestimmungen als Steuerungsinstrument in Pasing für unverzichtbar hält. Nur so können nämlich dem Sanierungsziel der Aufwertung des Gebiets zuwiderlaufende Nutzungen wie z.B. durch Spielhallen verhindert werden. Die mehrfach vernommene Auffassung, dass Spielhallen in bestimmten Fällen nicht zu verhindern sind, trifft zwar baurechtlich zu, nicht aber sanierungsrechtlich. Das gilt aber nur, wenn § 144 BauGB nicht ausgeschlossen wurde.

Gemäß dem Protokoll der Sitzung des UA Planung am 5. Januar 2011 um 19.00 Uhr wurde durch Vertreter der Stadt (Planungsreferat-Stadtsanierung) und der MGS hierzu folgendes vorgetragen:

*Vorgeschlagen wird daher ein vereinfachtes Sanierungsverfahren mit einer Laufzeit von zunächst 4 Jahren und nachfolgender Überprüfung und der Möglichkeit zu einer weiteren Verlängerung der Laufzeit um weitere 4 Jahre. Im Monat März 2011 wird das hierzu benötigte integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) dem BA 21 vorgestellt. Die sanierungsrechtliche Genehmigung soll entsprechend § 144 BauGB angewendet werden bei Abschluss von Mietverträgen für länger als 1 Jahr, Veräußerung und Hypothekenaufnahme; **es findet keine Kaufpreisüberprüfung statt, es wird kein besonderes Wohnrecht vorgesehen.** Der Antrag kann nur verweigert werden, wenn die Ziele des Antrages dem Sanierungskonzept widersprechen. **Aufgrund von Wertsteigerungen werden keine Abschöpfungen vorgenommen.** Bis zum Inkrafttreten der Sanierungssatzung besteht die Möglichkeit zur Zurückstellung von Bauanfragen für 1 Jahr im Einzelfall. Dies ist möglich, da ein Satzungsbeschluss droht. Ein geltender Bebauungsplan mit entsprechenden Einschränkungen führt eventuell nicht zur Verhinderung von Vergnügungsstätten, die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans würde aber mehrere Jahre dauern. Die Genehmigung einer Grundschuldeintragung kann durch Pauschalbewilligung aus dem Sanierungs-Konzept ausgenommen werden.*

Allerdings gilt dieses Instrument erst ab Inkrafttreten der Sanierungssatzung. Auf Grund bestimmter Fallkonstellationen wird somit deutlich, warum für Pasing die Sanierungssatzung möglichst rasch gebraucht wird.

Richard Roth

Fraktionssprecher der SPD im BA 21