STADT MANNHEIM²
Der Oberbürgermeister

Dezernat IV

BESCHLUSSVORLAGE

Az. 61.4

18.03.2021

V176/2021

Betreff

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Spiegelfabrik"
hier: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	20.04.2021	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	22.04.2021	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
08 Waldhof

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige:

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja/Nein

Im Rahmen der weiteren Detailplanungen ist auch über geeignete Maßnahmen zur Bürgerbeteiligung zu entscheiden.

Beschlussantrag:

1. Die als Beschlussanlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Spiegelfabrik“ nebst Lageplan wird beschlossen.

2. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB eine Frist bis 31.12.2035 beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Einbeziehung der Bürgerschaft und des BBR ein städtebaulich-freiräumliches Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet zu entwickeln.

BESCHLUSSVORLAGE

V176/2021

1) Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?

Stärkung der Urbanität, Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

Begründung:

Mit der Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung ergibt sich die Chance, durch die städtebauliche Entwicklung der Flächen einen neuen urbanen Raum im Stadtgefüge zu schaffen, der die Stadtteile Waldhof-West und Luzenberg miteinander verzahnt.

2) Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?

Städtebauliche Mängel und Missstände bzw. die Neuordnung von Entwicklungsbereichen in einem räumlich abgegrenzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet sind beseitigt bzw. erreicht.

Begründung:

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff BauGB können städtebauliche Mängel und Missstände im Rahmen eines förmlichen Verfahrens beseitigt und dafür Fördermittel bei Bund und Land zur Mitfinanzierung generiert werden.

3) Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?

Kennzahlen für „Fläche der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (ha)“ und „Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Einzelprojekte“ erhöhen sich durch die Ausweisung des neuen Sanierungsgebietes mit ca. **43,8** ha um **4,3** ha.

Begründung:

Bei der Ermittlung der Kennzahlen für 2021 wurden für die Maßnahme „Spiegelfabrik“ bereits vorsorglich **39,5** ha berücksichtigt. Daher erhöhen sich die Kennzahlen nur im Bereich der Fläche.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	**Zielwert bisher**	**Zielwert neu**
Fläche der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete	**567 m²**	**571**
Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Einzelprojekte	**19**	**19**

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

1) Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?

Ergebnishaushalt	**Aktuelles HH-Jahr**	**jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €**	**Erläuterungen**
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite …… dargestellt.

2) **Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei**

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

6)

Finanzhaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Einzahlungen			
Auszahlungen			
Saldo			

Dr. Kurz Eisenhauer

Kurzfassung des Sachverhalts

Im Frühjahr 2020 kam es nach einem Verkauf von Grundstückteilen im Süden des SAINT-GOBAIN Werks zur Rodung von Baumbeständen. Durch diesen Vorgang sowie die gleichzeitig laufende Vermarktung weiterer Grundstücksflächen wurde deutlich, dass eine Steuerung der städtebaulich-freiräumlichen Entwicklung der Flächen im Werksumfeld erforderlich ist. Der Gemeinderat hat daher am 02.04.2020 (B-Vorlage Nr. V082/2020) für das Areal der ehemaligen „Spiegelfabrik“ neben dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57.11 und dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung, auch vorbereitende Untersuchungen (nachfolgend VU) nach § 141 BauGB beschlossen. Im weiteren Verlauf des Jahres 2020 stellte dann SAINT-GOBAIN die Produktion auf dem Werksgelände vollständig ein. Damit müssen nun ca. 39,5 ha neu geordnet und mit den bestehenden Stadtteilen Waldhof-West und Luzenberg verbunden werden.

Durch die VU sollen Beurteilungskriterien darüber gewonnen werden, ob die Voraussetzungen für die Durchführung einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme nach § 136 ff BauGB bzw. § 165 ff BauGB vorliegen. Zur Vertiefung der seit April 2020 gewonnenen Erkenntnisse wurde im Februar 2021 ergänzend die MVV Regioplan aus Mannheim damit beauftragt, weitergehende Untersuchungen durchzuführen.

Die Entwicklung eines städtebaulich-freiräumlichen Konzepts ist besonders dringlich, da potentielle Erwerber entsprechende Orientierung brauchen und diesbezüglich bereits Kontakt mit der Stadtverwaltung aufgenommen haben. Zugleich ist die Anwendung von Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts für eine ordnungsmäße Entwicklung des Geländes zu sichern, so dass es neben dem allgemeinen Planungsrecht und dem bestehenden Vorkaufsrecht geboten ist, schon vor dem endgültigen Abschluss der VU die Sanierungssatzung zu erlassen. Gemäß § 141 Abs. 2 BauGB kann ganz oder teilweise von VU abgesehen werden, wenn - wie in diesem Fall - bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen, die die Sanierungsbedürftigkeit belegen (siehe hierzu Näheres in der Sachverhaltsdarstellung).

Wie bereits Teilverkäufe von Flächen in der Vergangenheit und eine daran anschließende Rodung von ökologisch wertvollen Baumbeständen, die rechtlich als Wald einzuordnen sind, zeigt, ist ohne ein einheitliches Verfahren aus einer Hand durch die Stadt eine geordnete Entwicklung nicht mit Sicherheit gewährleistet. Darüber hinaus soll mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts ein spekulativer Umgang mit den Flächen verhindert werden, was einer geordneten Gesamtentwicklung ebenfalls entgegenstehen würde.

Eine einheitliche Flächenentwicklung ist auch angesichts der zahlreichen noch abzuarbeitenden Handlungsfelder geboten, um die hiermit verbundenen Aufgabenstellungen im Sinne einer ordnungsgemäßen städtebaulichen Entwicklung des Areals lösen zu können. Hierzu gehören u.a. Schwerpunkte wie der Natur- und Artenschutz (insbesondere das Thema Wald), der Umgang mit Altlasten und/oder Bodenverunreinigungen, die Erkundung und Beseitigung von Kampfmitteln oder immissions- und klimaschutzrechtliche Belange.

Mit Blick auf eine städtebaulich geordnete Nachnutzung, bei der sowohl gewerbliche Nutzungen, Flächen für den Wohnungsbau, Grünanlagen, Frei- und Waldflächen sowie Flächen für den Gemeinbedarf denkbar sind, ist die Beseitigung der im bisherigen Verfahren identifizierten städtebaulichen Mängel und Missstände nur durch eine einheitliche Vorbereitung und Durchführung

aus einer Hand im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gewährleistet. Hierzu ist das Sanierungsgebiet durch förmlichen Beschluss des Gemeinderates als Satzung festzulegen. Dies ist auch Voraussetzung dafür, um im weiteren Verlauf des Verfahrens ggfs. Städtebauförderungsmittel des Bundes und Landes einzuwerben.

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet sind zunächst unmittelbar keine Kosten verbunden. Diese hängen vom tatsächlichen Nutzungskonzept und den damit verbundenen Ordnungs- und Baumaßnahmen ab. Es wird im weiteren Sanierungsverfahren und im Zuge der Konkretisierung der Planungen im Rahmen der VU in den nächsten Monaten notwendig sein, eine detaillierte Zuordnung von Kosten bezogen auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet vorzunehmen.

Beschlussanlage 1

Satzung

der Stadt Mannheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Spiegelfabrik“ vom 22.04.2021

Aufgrund § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 22.04.2021 folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Das auf dem Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung **„Spiegelfabrik“**.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem als Anlage beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

(3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückzusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 2
Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3
Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4
Befristung

(1) Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs.3 BauGB eine Frist bis 31.12.2035 beschlossen.

(2) Kann die Sanierung innerhalb dieser Frist nicht durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtverbindlich.

Mannheim, den 22.04.2021

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

Beschlussanlage 2 (Lageplan Sanierungsgebiet „Spiegelfabrik“)



Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

2. Verortung im Stadtgebiet

3. Planerische Grundlagen
3.1 Einheitlicher Regionalplan „Rhein-Neckar“
3.2 Flächennutzungsplan
3.3 Modell Räumliche Ordnung
3.4 Bebauungspläne
3.5 Rahmenplanung

4. Bisherige Ergebnisse der Bestandsaufnahme
4.1 Flächenbilanz und Eigentumsverhältnisse
4.2 Gebäudezustand und sonstige Nutzungen
4.3 Erschließung
4.4 Umweltaspekte
- Altlasten und Bodenverunreinigungen
- Kampfmittel
- Wald
- Artenschutz
- Immissionsschutz
- Klima

5. Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und Durchführungserfordernis

6. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

7. Wahl des Sanierungsverfahrens

8. Befristung der Sanierung

9. Kosten und Finanzierung

Sachverhalt

1. Ausgangssituation und Rahmenbedingungen

Die „Spiegelfabrik“ wurde 1853 als deutsche Niederlassung der französischen „Manufacture Royale des cristaux et de verre“ gegründet. Zusammen mit einer 1857 erworbenen Spiegelglasfabrik bei Aachen gehört die Spiegelfabrik seitdem - mit kriegsbedingten Unterbrechungen - zum Konzern SAINT-GOBAIN. Die Produktion am Standort Mannheim erfolgte somit kontinuierlich seit über 150 Jahren. Das Areal lag im Jahr 1853 noch weit außerhalb der Stadt Mannheim. Mangels vorhandenen Facharbeitern wurden rund 400 Facharbeiter mit ihren Familien aus Elsass-Lothringen unmittelbar am Werk angesiedelt. Hierzu wurde die sogenannte Spiegelkolonie als Werkssiedlung mit 346 Wohnungen parallel zum Produktionsstandort errichtet. Bis auf eine Wohnzeile, die heute unter Denkmalschutz steht, wurde die Siedlung inzwischen abgerissen.

1906 schließlich begann die Gussglasfertigung, die das Mannheimer Werk im Laufe der Jahrzehnte zum größten Gussglashersteller in Europa machte. Obwohl die Spiegelproduktion in den 1930er Jahren auslief, wird das Werk im Volksmund auch heute noch „die Spiegel“ genannt. Durch den Zusammenschluss von vier Glashütten entstand 1936 die VEGLA Vereinigte Glaswerke, Zweigniederlassung der Compagnie de SAINT-GOBAIN, mit Sitz in Aachen. Von 1958 - 1962 wurden Neuinvestitionen zur Modernisierung und Erweiterung getätigt, die dazu führten, dass die gesamte deutsche Gussglasproduktion des Konzerns in Waldhof konzentriert wurde. 1977 konnte sich die Hütte in Mannheim als größte Glashütte Europas bezeichnen. Seit Oktober 2000 nennt sich der Konzern SAINT-GOBAIN Glass Deutschland GmbH. Im Jahre 2003 wurde das 150-jährige Bestehen gefeiert.

Im letzten Jahr ist allerdings bekannt geworden, dass der Standort in Mannheim geschlossen werden soll. Im September 2020 wurde die Glasproduktion eingestellt. Bis auf vereinzelte Lagerhaltungen der zum Abtransport vorgesehenen Glasprodukte und die vorübergehende Überlassung von Lagerflächen an Dritte, steht das Werk heute weitgehend still.

Abseits der Produktionsstätten, Lagerhallen und Verwaltungsgebäude hat sich in den letzten Jahrzehnten auf den nicht gewerblich-industriell genutzten Brachflächen eine üppige naturbelassene Vegetation gebildet, die heute - zumindest teilweise - rechtlich als Wald zu qualifizieren ist. Neben erheblichen Baulandreserven für die unterschiedlichsten Nutzungen, die das Areal bietet, resultiert aus dem umfangreichen Grünbestand eine nicht unerhebliche ökologische Wertigkeit, die es bei den künftigen Nutzungen des Areals zu schützen gilt. Neben den daraus resultierenden Aufgabenstellungen hinsichtlich Natur- und Artenschutz, spielen auch die künftige Erschließung des Geländes sowie der Umgang mit den bestehenden Altlastenverdachtsflächen eine wichtige Rolle. Darüber hinaus befinden sich Straßenflächen, über die Teile der Reihenhauszeilen erschlossen werden, aufgrund der historisch gewachsenen Situation heute im Privateigentum.

Die Vermarktungsabsichten des brachliegenden Werksgeländes an Investoren bedürfen eines Rahmens für eine zwingend erforderliche, den verschiedenen Belangen gerecht werdende Gesamtentwicklung der Flächen. Der Verkauf von Einzelflächen im südlichen Bereich des Werksgeländes hatte bereits zu ersten Fehlentwicklungen geführt, indem auf einem dieser Grundstücke der vorhandene und ökologisch wertvolle Baumbestand mit Blick auf eine mögliche Bebauung abgeholzt wurde. Im Rahmen einer Vermarktung sind derzeit eine angestrebte

städtebaulich-freiräumliche Gesamtentwicklung für diesen Standort sowie die Beantwortung zentraler Fragen z.B. des Arten-, Natur- und Umweltschutzes nicht gesichert.

Daher hat die Verwaltung mit Beschluss vom 02.04.2020 (B-Vorlage Nr. V082/2020) für das Areal der ehemaligen „Spiegelfabrik“ neben dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 57.11 und dem Erlass einer Vorkaufsrechtssatzung auch VU nach § 141 BauGB beschlossen, um ein städtebauliches Sanierungsverfahren nach § 136 ff BauGB einzuleiten, welches in der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mündet.

2. Verortung im Stadtgebiet

Das Sanierungsgebiet, welches im Wesentlichen aus dem Gelände der Firma SAINT-GOBAIN besteht, liegt innerhalb des Siedlungsgefüges eingebettet zwischen den Stadtteilen Waldhof-West und Luzenberg in einer östlich des Altrheins verlaufenden Industriezone im nördlichen Mannheim, etwa 4 km vom Stadtzentrum entfernt.

Im Nordwesten grenzen weitere große Industriebetriebe (GeminiPharm und Roche) an das Sanierungsgebiet an. Der Stadtteil Waldhof-West mit seiner 2- bis 4-geschossigen und größtenteils gründerzeitlichen Blockrandbebauung sowie das Gelände der Waldhofgrundschule bilden die nordöstliche Grenze. Im Osten wird das Sanierungsgebiet durch die B44 (Luzenbergstraße) und der Trasse der Riedbahn (ICE-Strecke Mannheim/Frankfurt) begrenzt, wobei diese Verkehrsinfrastruktur insgesamt eine starke Zäsur im Stadtgefüge darstellt. Im Süden schließt eine öffentliche Grünanlage (sog. „Spiegelpark“) und der Stadtteil Luzenberg mit unterschiedlichen Gebäudestrukturen an. Von der historischen „Spiegelsiedlung“ in Luzenberg existiert heute nur noch eine denkmalgeschützte Wohnzeile. Die westliche Grenze des Sanierungsgebietes bildet die Sandhofer Straße mit der Stadtbahnlinie sowie der Altrhein.

Das Sanierungsgebiet „Spiegelfabrik“ liegt in unmittelbarer Nähe zu den drei früheren Sanierungsgebieten „WUP/PES Waldhof-West“ aus den 1980er Jahren, dem Gebiet „PES Luzenberg-West“ aus den 1990er Jahren sowie der Sanierungsmaßnahme „SEP Friesenheimer Insel -Teilbereich Waldhofbecken“ aus den 2000er Jahren.

3. Planerische Grundlagen

3.1 Einheitlicher Regionalplan „Rhein-Neckar“

In dem seit dem 15.12.2014 verbindlichen „Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar“ ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe/Bestand dargestellt, das durch einzelne Freiflächen gegliedert wird. Die Darstellung insbesondere der Freiflächenachsen basiert auf einer abstrahierten Darstellung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2001. Teilflächen im Osten des Geltungsbereiches sind als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 15.07.2006 wirksamen Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbands Heidelberg/Mannheim ist das Plangebiet teilweise als „Grünfläche mit besonderen Zweckbestimmungen“ und in den übrigen Bereichen als „gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan basieren ebenfalls auf einer abstrahierten Übertragung der Rahmenplanung aus dem Jahr 2001.

Je nach künftigem Neuordnungskonzept ist zu gegebener Zeit eine Änderung des Flächennutzungsplanes zu prüfen.

3.3 Modell Räumliche Ordnung

Um einer Ausdehnung des bereits hohen Anteils an Siedlungsflächen im Stadtgebiet und damit einer weiteren Inanspruchnahme von freier Landschaft für bauliche Zwecke Grenzen zu setzen, ist das 1998 fortgeschriebene „Modell Räumliche Ordnung“ mit Blick auf das künftige Siedlungsflächenwachstum konsequent auf Innenentwicklung ausgerichtet. Diesem Grundgedanken würde auch die Neuordnung „Spiegelareals“ Rechnung tragen.

3.4 Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des geplanten Sanierungsgebietes bestehen aufgrund der langjährigen Nutzung derzeit keine Bebauungspläne. Auf den weitläufigen Freiflächen um die eigentlichen Produktions- und Lagerstätten herum besteht kein Baurecht. Gleichzeitig sind die Wald- und Grünflächenbestände heute nicht der Öffentlichkeit zugänglich. Um das Gelände einer geordneten städtebaulich-freiräumlichen Nachnutzung zuzuführen, ist als Grundlage für die geplante Entwicklung die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes zwingend notwendig. Vor allem haben die bisherigen Grundstücksverkäufe und die daran anschließenden Vorgänge die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Steuerung der Bodennutzung in diesem Bereich verdeutlicht. Dabei soll der aufzustellende Bebauungsplan auch die Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung berücksichtigen.

3.5 Rahmenplanung

Im Rahmen eines umfangreichen Planungsprozesses mit der Bürgerschaft und der Politik wurden 2001 die Nutzungsmöglichkeiten der brachliegenden SAINT-GOBAIN-Flächen sowie eine Grünverbindung der beiden Stadtteile Waldhof-West und Luzenberg untersucht. Weitere Schwerpunkte waren kleinere Wohnflächenarrondierungen für den Luzenberg, eine Neuerschließung von Gewerbeflächen, der Erhalt von Sportplatz und Vereinsflächen sowie die Erweiterung der Waldhofschule. Letztendlich wurde der Rahmenplan nicht verwirklicht, weil sich die Ziele der Unternehmensführung von SAINT-GOBAIN geändert hatten.

Da sich die Vegetationssituation auf dem Gelände in den letzten Jahrzehnten stark verändert hat und inzwischen in Teilen als Wald einzustufen ist, muss die Rahmenplanung grundlegend überarbeitet und an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

4. Bisherige Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Bereits im Zuge der Aufstellung des Rahmenplanes von 2001 wurden zahlreiche städtebauliche Mängel und Missstände identifiziert. Da auf den Flächen seither keinerlei städtebaulichen Weiterentwicklungsmaßnahmen oder Flächensanierungen durchgeführt wurden, sind diese Verhältnisse auch heute noch weitgehend unverändert anzutreffen bzw. sie haben im Laufe der letzten 20 Jahre sogar noch zu vertiefenden Aufgabenstellungen geführt, wie z.B. die unkontrollierte Entwicklung der inzwischen dichtbewachsenen Vegetations- und Waldflächen zeigt. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass im Wesentlichen nur die eigentlichen Produktionsstätten auf dem Werksgelände „bewirtschaftet" wurden, während die restlichen Flächen seit Jahrzehnten brach gefallen sind. Vor allem im Norden und im Osten des Areals hat sich ein umfangreicher Bestand an Bäumen und Grünstrukturen gebildet.

Neben der gewerblich-industriellen Nutzung haben sich aber auch Gemeinbedarfsnutzungen auf dem privaten Werksgelände entwickelt wie z.B. Freizeit- und Sportanlagen (Sportplatz „Schlammloch") sowie Kleingartenanlagen und Kleintierzuchtvereine („Goggelrobbber"). Die dauerhafte Sicherung dieser Nutzungen ist bei Aufgabe des Werksgeländes zu klären. Ganz im Nordwesten sowie im Südosten des Geländes stehen auch zwei vermietete Wohngebäude, die aber in der Gesamtflächenbetrachtung zu vernachlässigen sind.

Das Werkgelände ist gegenüber diesen anderen Flächen aus Sicherheitsgründen durch entsprechende Einfriedungen abgegrenzt.

4.1 Flächenbilanz und Eigentumsverhältnisse

Das Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von rd. 43,8 ha mit folgenden Grundstücken:

•	Flst. Nr. 1	14.000 m² (ca. Teilfläche Sandhofer Straße, Stadt Mannheim)
•	Flst. Nr. 8843	4.800 m² (ca. Teilfläche Altrheinstraße, Stadt Mannheim)
•	Flst. Nr. 9018	367.579 m² (Werksgelände, SAINT-GOBAIN)
•	Flst. Nr. 9018/8	10.819 m² (Grünfläche, Stadt Mannheim)
•	Flst. Nr. 9018/9	2.061 m² (Grünfläche, Stadt Mannheim)
•	Flst. Nr. 9018/14	2.076 m² (Spiegelstraße, SAINT-GOBAIN)
•	Flst. Nr. 9018/61	800 m² (ca. Teilfläche Straße „Spiegelfabrik", Stadt Mannheim)
•	Flst. Nr. 9018/76	7.797 m² (Firmengelände, Privateigentum)
•	Flst. Nr. 9018/94	7.185 m² (Teilfläche Luzenbergstraße, Stadt Mannheim)
•	Flst. Nr. 17105/6	19.022 m² (Gebäude- und Freifläche, Privateigentum)
•	Flst. Nr. 17106	1.396 m² (Teilfläche Eisenstraße, Stadt Mannheim
		437.535 m² Gesamtfläche

Der überwiegende Teil der Flächen mit rd. 37 ha umfasst das ehemalige Werksgelände der Glasmanufaktur inkl. des im Eigentum von SAINT-GOBAIN stehenden Teils der Spiegelstraße. Fast 50% des Werksgeländes sind Vegetations- und Waldflächen. Die restlichen Flächen sind zu rd. 43% Gewerbe-/Industrieflächen und rd. 7% sind Freizeit- und Sportanlagen.

Weitere rd. 4,1 ha entfallen auf öffentliche Grünflächen und Straßen im Eigentum der Stadt Mannheim und rd. 2,7 ha auf bereits durch SAINT-GOBAIN veräußerte Flächen an private Dritte im Süden des Werksgeländes.

4.2 Gebäudezustand und sonstige Nutzungen

Im Sanierungsgebiet befinden sich unterschiedliche Nutzungen, wobei die Produktionshallen der Firma SAINT-GOBAIN im Südwesten nebst den großen Lagerhallen/-flächen und Verwaltungsgebäuden das Areal baulich dominieren. Die Produktionsanlagen sind seit September 2020 stillgelegt und auch die Nebengebäude sowie die großen Lagerhallen werden nur noch rudimentär genutzt.

Die Produktionsanlagen sind teils veraltet und erneuerungsbedürftig und wurden daher von der Firma SAINT-GOBAIN stillgelegt. Da die Anlagen auf die Gussglasproduktion zugeschnitten sind, ist eine anderweitige Nachnutzung nach derzeitiger Einschätzung nicht möglich. Mit Ausnahme der relativ modernen Logistik- und Produktionshalle im nördlichen Bereich des Areals, befinden sich auf dem Werksgelände überwiegend große Lagerhallen, für die in diesem Umfang kein Bedarf bestehen dürfte. Die Glasproduktion sowie die zahlreichen Lagerhallen stehen einer Neuordnung des Areals entgegen, so dass - je nach künftigem Nutzungskonzept - überwiegend nur ein Rückbau in Frage kommt. Gleiches gilt auch für die eingeschossigen und nicht mehr zeitgemäßen Verwaltungsgebäude im Eingangsbereich des Werkes. Vor allem der Rückbau der Produktionsanlagen mit den riesigen Maschinen zur Glasherstellung dürfte auf den ersten Blick sehr kostenintensiv sein.

Bei mehreren Begehungen des Areals in der Vergangenheit durch die Denkmalschutzbehörden wurde festgestellt, dass die Gebäude Nr. 24 und 25, der Wasserturm, der ehemalige Pferdestall (heute Ausstellungsraum) sowie das sog. „Spiegelschlösschen“ entsprechend § 2 DSchG unter Denkmalschutz stehen. Die Denkmaleigenschaft ist bei den künftigen Nutzungsüberlegungen zu berücksichtigen.

Auf dem Gelände befinden sich auch zwei Wohngebäude, die beide vermietet sind. Eines der Wohngebäude liegt im nordöstlichen Bereich des Gebietes an der Ecke Altrheinstraße /Sandhofer Straße. Es war das ehemalige Schwesternhaus. Ein weiteres Wohngebäude befindet sich im Süden des Areals im rückwärtigen Bereich der Verwaltungsgebäude am Werkseingang.

Auf einem bereits in der Vergangenheit aus dem Werksgelände herausgelösten und verkauften Grundstück im Süden hat sich die Firma KHB Maschinen- und Anlagenbau angesiedelt. Das Grundstück ist mit einer Gewerbehalle bebaut und wird entsprechend genutzt. Die Nutzung soll nach den ersten Planungsüberlegungen bestehen blieben. Auf dem zweiten Grundstück, welches bereits an die Waldhof Grundstücksgesellschaft mbH, Heppenheim veräußert wurde, stehen zwei Wohnhäuser und kleinere Nebengebäude. Der überwiegende Teil des Grundstücks ist bzw. war bewaldet, da hier durch den Eigentümer eine große Teilfläche bereits gerodet wurde.

Im Nordosten befinden sich der historische Sportplatz „Schlammloch“ des SV Harmonia Waldhof 48 und die Anlage des Kleintierzüchtervereins 1900 Waldhof e.V. „Die Goggelrobber“. Beide Nutzungen sollen nach heutigem Stand erhalten und gesichert werden. Im Südosten des Areals liegt noch eine Gartenanlage, die aber nicht den Regularien der einschlägigen Kleingartengesetze unterliegt.

4.3 Erschließung

Das Sanierungsgebiet wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsachsen der Luzenbergstraße (östlich des Gebietes) und die Sandhofer Straße (westlich des Gebietes) tangiert. Allerdings gibt es keine direkte Anbindung von beiden Straßen in das Sanierungsgebiet. Der frühere Anschluss über die Sandhofer Straße wurde bereits vor Jahren aufgegeben, er dient heute lediglich noch als Feuerwehrzufahrt.

Die Haupterschließung des SAINT-GOBAIN Werksgeländes erfolgt ausschließlich über die innerörtliche und relativ kleine Spiegelstraße im Quartier Luzenberg, wo sich auch der Haupteingang befindet. Dadurch werden die angrenzenden Wohnstandorte beeinträchtigt. Das Areal verfügt damit nicht über eine an die Nutzung als Werksgelände angepasste und ausgerichtete äußere Erschließung. Auf dem Werksgelände selbst befindet sich ein Erschließungssystem, das der Verbindung der unterschiedlichen Verwaltungsgebäude, Produktions- und Lagerstätten und somit der Sicherung der Produktionsabläufe dient. Für eine städtebaulich geordnete Nachfolgenutzung ist die Erschließung aus heutiger Sicht aber nicht geeignet. Von daher wäre in Abhängigkeit von der künftigen Nutzung ein vollständig neues Erschließungskonzept für das Sanierungsgebiet zu erarbeiten.

Im östlichen Bereich des Werksgeländes ist noch die ehemalige Gleisanlage des Güterverkehrs zu erkennen, die ursprünglich an die Riedbahn angebunden war. Die Nutzung wurde bereits vor Jahren eingestellt, zahlreiche ungenutzte Gleistrassen und Schienen durchziehen aber nach wie vor das Firmenareal.

Entlang der Sandhofer Straße und der Luzenbergstraße verlaufen Fuß- und (teilweise) Radwege. In der Altrheinstraße ist nur ein Fußweg, jedoch kein Radweg vorhanden. Auf dem Werksgelände selbst gibt es kein ausgebautes und funktionsfähiges Fuß- oder Radwegenetz. Durch die vollständige Einfriedung, die aus Sicherheitsgründen das gesamte Werksgelände gegenüber den umgebenden Nutzungen und Flächen abschottet, fehlt aktuell auch jegliche Möglichkeit, eine entsprechende fußläufige oder radgeeignete Durchlässigkeit herzustellen.

Neben der inneren Erschließung ist auch eine Anbindung an das bestehende Straßennetz außerhalb des Werksgeländes erforderlich, da eine unveränderte Erschließung ausschließlich über die Spiegelstraße für ein künftig intensiver ausgenutztes Gelände verkehrlich nicht darstellbar wäre.

Die ÖPNV-Anbindung erfolgt derzeit lediglich über die in der Sandhofer Straße verlaufende Stadtbahnlinie 3 Rheingoldhalle/Sandhofen. In weiterer Entfernung in der Luzenberg Straße gibt es noch die Stadtbahnlinie 1 Rheinau/Schönau sowie die Buslinie 53 Kurpfalzbrücke/Im Rott.

4.4 Umweltaspekte

Bereits im Rahmen des Beschlusses vom 02.04.2020 wurden die umweltrelevanten Aspekte teilweise beleuchtet. Insofern wird auf die B-Vorlage Nr. V082/2020 verwiesen. Hier die Ergebnisse in der Zusammenfassung:

Altlasten und Bodenverunreinigungen:
Die historische Erhebung hat fünf Verdachtsflächen (vier Altablagerungen, ein Altstandort) erfasst und im Bodenschutz- und Altlastenkataster dokumentiert. Bei den Altablagerungen handelt es sich um Gruben und Hohlformen durch Sandabbau für die Glasproduktion, die mit weitgehend unbekannten Materialien wiederverfüllt wurden. Eine der Gruben diente zwischen 1934 und 1985 nachweislich als Firmendeponie, die mit Produktionsabfällen aus der Glas- und Spiegelproduktion und ggfs. mit weiteren Stoffen umliegender Betriebe oder Trümmerschutt verfüllt wurde.

Beim Altstandort handelt es sich um ein Betriebsgelände, auf dem zwischen 1947 bis 1977 Transformatoren hergestellt und Motoren repariert wurden. Zeitweise gab es dort auch eine Betriebstankstelle.

Da infolgedessen Boden- und Grundwasserverunreinigungen nicht auszuschließen sind, wurde für drei der Verdachtsflächen ein Untersuchungsbedarf in Form orientierender Untergrunduntersuchungen festgelegt.

Ein durch die Firma SAINT-GOBAIN beauftragtes Ingenieurbüro hat 2020 umfangreiche Boden- und Grundwasseruntersuchungen in den relevanten Bereichen durchgeführt und eine Auswertung aller früheren Bodenuntersuchungen (1992-2009) vorgenommen und dokumentiert (Februar 2021). Bei den aktuellen Untersuchungen 2020 wurde im nordwestlichen Teil des Werksgeländes ein Grundwasserschaden durch Arsen festgestellt, dessen Eintragsquelle derzeit unbekannt ist und der noch näher untersucht werden muss. Hier findet derzeit eine Abstimmung zu den weiteren Maßnahmen statt.

Als Ergebnis aller Untersuchungen des Bodens lässt sich zusammenfassend festhalten, dass es punktuelle Schadstoffbelastungen des Bodens gibt, die jedoch - nach derzeitigem Kenntnisstand - eher abfallrechtlich relevant sind. Es kann aber nicht ausgeschlossen werden, dass im Verlauf der Flächenentwicklung weitere schädliche Bodenveränderungen auftreten, die ggf. überprüft werden müssen.

Kampfmittel:
Bereits im Zuge des Rahmenplans 2001 wurden mögliche Kampfmittelablagerungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst, Stuttgart untersucht (Luftbildauswertung und andere Unterlagen). Es waren Bombardierungen sowohl auf dem Werksgelände als auch der näheren Umgebung (Entfernung < 50m) zu erkennen. Auf den Luftbildern waren vereinzelt Bombardierungen mit Sprengbomben erkennbar. Das Vorhandensein von Bombenblindgängern kann somit nicht ausgeschlossen werden. Aktuell wird eine erneute Auswertung für das gesamte Plangebiet durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt, um aus den Handlungsempfehlungen ein Sanierungskonzept erstellen zu können. Ergebnisse werden für Juni/Juli 2021 erwartet.

Wald:
Im Umfeld der Produktionshallen konnten sich - zumindest in Teilen - jahrzehntelang ungestört Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes entwickeln. Vor allem im Norden ist die Waldsukzession (überwiegend Robinien, Ahorne, Kastanien, verschiedene Straucharten) relativ weit fortgeschritten. Im Osten des Areals wird die Sukzession lockerer. Darüber hinaus befinden sich einige Alteichen auf dem Gelände. Im Süden wurde eine bereits veräußerte Fläche mit rd. 1,5 ha großem Baumbestand auf einer Fläche von rd. 0,9 ha im Jahr 2020 teilweise gerodet. Die rechtliche Waldeigenschaft wurde sowohl für die

gerodete Fläche als auch die unterschiedlich alten weiteren Waldteile (inkl. Gebüsche und Sukzessionswäldchen) durch die Untere Forstbehörde im Jahr 2020 festgestellt.

Sofern diese Waldflächen in eine andere Nutzungsart umgewandelt werden sollten, so ist dies durch Ersatzaufforstungen auszugleichen. Sollte die umzuwandelnde Fläche die Flächengröße von 5 ha überschreiten ist eine Verbandsbeteiligung sowie ab einer Umwandlungsfläche von 10 ha eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Artenschutz:
Durch die jahrzehntelange unberührte Entwicklung der Vegetation, ist vor allem im Bereich der Waldflächen und des Grünbestandes mit geschützten Arten zu rechnen. Im Rahmen der weiteren Planung ist dies gutachterlich zu prüfen. Die Brutvogelkartierung aus dem Jahr 2001 im Rahmen der Stadtbiotopkartierung Mannheim ist aus ornithologischer Sicht aufgrund des lange zurückliegenden Zeitraums nur bedingt für eine aktuelle Aussage geeignet.

Bei einem durch die Firma SAINT-GOBAIN beauftragten Gutachten handelt es sich um eine ökologische Einschätzung und nicht um eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Das Fachbüro betrachtet die Habitatstrukturen von streng geschützten Tierarten entsprechend des Anhangs IV der FFH- und Vogelschutzrichtlinie, die potentiell auf dem Gelände vorkommen könnten. Als mögliche Arten werden beispielsweise die Haselmaus, Fledermäuse, Vögel und Reptilien (Eidechsen) aufgelistet sowie potentielle Vorkommen des Heldbocks in Eichen aufgeführt. Die Ausführung basiert auf vorhandenen möglichen Habitatstrukturen. Als Entscheidungsgrundlage ist diese Analyse jedoch unzureichend, da diese offen lässt, ob die genannten Tierarten und -gruppen vorkommen und um welche Arten es sich im Speziellen handelt. Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist dementsprechend zwingend durchzuführen.

Immissionsschutz:
Die Nähe von Industrie- und Wohngebieten stellt eine immissionsschutzrechtliche Herausforderung dar. Für die weitere Planung ist dabei von Bedeutung, dass sowohl die Firma SAINT-GOBAIN als auch mehrere nördlich angrenzende Industriebetriebe unter die Seveso-III-Richtlinie und die Umsetzung dieser Richtlinie im deutschen Immissionsschutzrecht fallen. Bei einer Überplanung der Fläche im Geltungsbereich der Sanierungssatzung sind die entsprechenden Anforderungen aus dem Immissionsschutzrecht zu berücksichtigen und gutachterlich zu prüfen.

Neben der bereits genannten „Störfallrichtlinie“, muss bei den weiteren Planungen auch das Thema Lärm noch näher behandelt werden.

Klima:
Im Rahmen der Stadtklimaanalyse 2010 wurden deutliche thermische Unterschiede (bis zu 4°C) auf dem Areal festgestellt. Die Isothermenkarte verdeutlicht die thermischen Positiveffekte des Grünbestands auf der Fläche selbst sowie auf den Siedlungskörper im Süden bzw. Nordosten des Plangebiets. Im Rahmen der Planung soll daher ein Zusammenwachsen der nördlich und südlich gelegenen Wärmeinseln vermieden werden.

5. Ziele der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und Durchführungserfordernis

Primäres Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist es, nach Aufgabe der gewerblich-industriellen Nutzung einem weiteren Verfall des Werksgeländes und damit dem Entstehen einer Gewerbe- und Industriebrache rechtzeitig vorzubeugen und frühzeitig eine ordnungsgemäße städtebauliche Entwicklung und Nachfolgenutzung des Areals einzuleiten, so dass kein langanhaltender Störfaktor im Stadtgefüge entsteht.

Durch den Einsatz u.a. des Sanierungsrechtes sollen geeignete Maßnahmen zur geordneten Entwicklung der Flächen - vor allem auch im Umfeld des Werkes - ergriffen und gleichzeitig drohende Fehlentwicklungen unterbunden werden.

Neben der Vermeidung einer Gewerbe- und Industriebrachfläche bestehen folgende weitere Sanierungs- und Planungsziele:

- Sicherung und Qualifizierung von Grün- und Waldflächen zur Unterstützung des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel
- Stärkung der Aufenthaltsqualität in den Stadtteilen und Herstellung einer Verbindung des Stadtteils Waldhof an den attraktiven Landschaftsraum des Altrheins
- Herstellung einer attraktiven Wegeverbindung zwischen den Stadtteilen Luzenberg und Waldhof-West durch entsprechende Erschließungsmaßnahmen
- Bereitstellung von Flächen für Gemeinbedarfsnutzungen (z.B. für die Waldhofschule) und andere stadtteilverträgliche Nutzungen sowie Sicherung von Flächen für bestehende Gemeinbedarfsnutzungen (Sportplatz, Kleintierzüchterverein)
- Bereitstellung von Flächen für Gewerbe und Wohnungsbau
- Die unmittelbare Nähe von Industriebetrieben und Wohnquartieren erfordert insbesondere beim Heranrücken von Wohn- oder Industrienutzung an die jeweils andere Nutzung eine sorgfältige Betrachtung der Nachbarschaft und eine planerische Konfliktlösung

Für das Areal der ehemaligen Spiegelfabrik SAINT-GOBAIN bedeutet dies eine planerische wie stadtgestalterische Aufwertung als städtische Siedlungs- und Gewerbefläche, die Schaffung geordneter Freiräume und Grünflächen unter Berücksichtigung der vorhandenen und schützenswerten, aktuell aber ausschließlich naturbelassenen Vegetations- und Waldflächen sowie der Schutz bestehender Freizeitnutzungen bzw. der Schaffung neuer öffentlicher Einrichtungen und Freizeitmöglichkeiten.

Damit die Neustrukturierung des Gebietes gelingen kann, sind umfangreiche Ordnungs- und Baumaßnahmen nach §§ 147 und 148 BauGB erforderlich wie z.B.

- Flächenerwerb,
- Rückbau nicht erhaltenswerter Bausubstanz incl. Flächenentsiegelung,
- Sanierung und Nachnutzungskonzepte denkmalgeschützter Gebäude,
- Herstellung einer Erschließung inkl. Fuß-/Radwegenetz,
- Anbindung an das bestehende öffentliche Straßennetz,
- Erkundung und Beseitigung von Altlasten, Bodenverunreinigungen und Kampfmitteln,

- Herstellen von Grünflächen sowie Weiterentwicklung von Waldflächen und ggfs. Erstellung von Ersatzaufforstungen an anderer Stelle im Stadtgebiet,
- Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz u.v.m.

Die zuvor in der Vorlage dargestellten städtebaulichen Mängel und Missstände sowie die beschriebenen Sanierungsziele machen es aktuell unerlässlich, die geplante Entwicklung des Areals und die damit verbundenen vielfältigen Aufgabenstellungen durch die Instrumente des förmlichen Sanierungsverfahrens rechtlich abzusichern.

Neben den üblichen und hier sehr umfassenden Maßnahmen zur Baureifmachung und Erschließung, sind es vor allem die verschiedenen Umweltaspekte und im Besonderen der weitere Umgang mit dem Thema „Wald“, die es aufgrund der zuvor schon beschriebenen Fehlentwicklungen durch Einzelverkäufe erforderlich machen, dass die geplante Entwicklung einheitlich unter Federführung der Stadt Mannheim erfolgt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass alle relevanten Fragestellungen bei der Entwicklung des Areals gelöst werden und nicht durch Einzelverkäufe unbeantwortet bleiben. Es muss vor allem gewährleistet sein, dass nicht nur wirtschaftlich attraktive Flächen entwickelt und vermarktet, sondern alle Flächen im Sanierungsgebiet einer geregelten und abgestimmten Neuordnung zugeführt werden. Andernfalls ist die angestrebte städtebauliche Gesamtentwicklung und Zielsetzung für diesen Standort aus heutiger Sicht nicht zu realisieren.

Darüber hinaus sollen durch Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB spekulative Steigerungen des Grundstückswertes vermieden und der planerische Spielraum für eine am Allgemeinwohl orientierten Planung erhalten bleiben.

6. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist grundsätzlich so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme zweckmäßig und zügig durchführen lässt. Beurteilungsgrundlagen sind in der Regel die allgemeinen Ziele und Zwecke, die sich aus dem Sanierungskonzept ergeben, sowie die Ergebnisse der VU. Dennoch ist die Gebietsfestlegung weitgehend eine Ermessensentscheidung der Gemeinde aufgrund einer Vielzahl planerischer, technischer, wirtschaftlicher oder soziologischer Faktoren. Daher ist es in der Regel auch so, dass nicht nur eine ganz bestimmte Abgrenzung des Sanierungsgebietes richtig ist, sondern durchaus Alternativen bestehen.

Im Falle der ehemaligen Spiegelfabrik hat sich die Verwaltung aufgrund der bisherigen Ergebnisse der VU dazu entschlossen, das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet etwas größer zu fassen, als das ursprüngliche VU-Gebiet. So wurde mit Blick auf die freiräumlichen Aufwertungspotenziale die im Süden unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzende öffentlich Grünflächen (sog. „Spiegelpark“) ebenfalls einbezogen.

Wie bereits unter Punkt 4.3 ausgeführt, besteht die Notwendigkeit das Gebiet neu zu erschließen. Hierzu ist voraussichtlich eine Anbindung an bestehende Straßenflächen erforderlich, die für entsprechende Anpassungsmaßnahmen umgebaut und damit sanierungsrechtlich relevant sein könnten. Deshalb werden auch (Teil-)Flächen der Sandhofer Straße, der Altrheinstraße, der Luzenbergstraße, der Spiegelstraße, der Eisenstraße und der Straße „Spiegelfabrik“ in die Gebietskulisse einbezogen. Sollte sich im weiteren Verfahren die rechtliche und tatsächliche

Notwendigkeit ergeben, weitere Flächen in das förmliche Sanierungsverfahren aufzunehmen, ist eine entsprechende Gebietserweiterung durch erneuten Beschluss des Gemeinderates grundsätzlich möglich.

7. Wahl des Sanierungsverfahrens

Für die Umsetzung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme stehen der Gemeinde grundsätzlich zwei unterschiedliche Verfahrensarten zur Verfügung, die sich vor allem in der Intensität unterscheiden, in welchem Maße die Gemeinde Einfluss auf die Entwicklung des Bodenpreises, den Grundstücksverkehr und die tatsächlichen Veränderungen im Sanierungsgebiet nimmt. Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen dem umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren.

Das umfassende Sanierungsverfahren wird dann angewendet, wenn die Gemeinde eine erhebliche Gebietsumgestaltung anstrebt (z.B. durch Umstrukturierung des Gebietes, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, Beseitigung störender Nutzungen usw.) und dadurch wesentliche Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind. Im umfassenden Verfahren sind daher die Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB zur Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen und Ausgleichsbeträgen zu beachten.

Dagegen findet das vereinfachte Sanierungsverfahren Anwendung, wenn die Maßnahmen im Wesentlichen auf die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes abzielen (z. B. Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden, Maßnahmen vorwiegend im Bereich Verkehr usw.). Damit sind auch die Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB grundsätzlich auszuschließen. Die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren, nur aus dem Grund die Eigentümer vor höheren Belastungen durch die Erhebung eines Ausgleichsbetrages zu bewahren bzw. zu verschonen, würde aber sanierungsrechtlichen Grundsätzen widersprechen.

Die Gemeinde muss vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung entscheiden, welches Sanierungsverfahren im zugrundeliegenden Fall Anwendung findet, vor allem damit bei einer späteren eventuellen gerichtlichen Nachprüfung nachvollzogen werden kann, welche Prognosen bei der Verfahrenswahl zugrunde gelegt wurden. Entscheidend ist dabei, dass die Kommune bei der Wahl des richtigen Sanierungsverfahrens kein freies Ermessen hat. Ergibt sich im Rahmen der Erforderlichkeitsprüfung, dass das umfassende Verfahren nicht notwendig ist, muss das vereinfachte Verfahren gewählt werden.

Andererseits kann das vereinfachte Verfahren nicht gewählt werden, wenn nach Sachlage beträchtliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, die zur Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen einzusetzen sind. Im Fall der ehemaligen „Spiegelfabrik“ ist ohne Zweifel davon auszugehen, dass durch die grundlegende Neuordnung der Flächen und die bisherigen Planungsüberlegungen die o.g. Voraussetzungen und Merkmale für ein umfassendes Sanierungsverfahren vorliegen. Daher ist in der Sanierungssatzung das umfassende Verfahren mit Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB sowie der §§ 144 - 145 BauGB über die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge zu beschließen.

8. Befristung der Sanierung

Seit dem 01.01.2007 ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB mit dem Beschluss über die Sanierungsatzung auch ein Beschluss über die Frist für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung zu treffen. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Bei der Bemessung ist die Einschätzung über den Zeitablauf des Sanierungsverfahrens maßgeblich. Allerdings ist die Frist nicht zwingend und kann bei begründetem Bedarf - entsprechend dem Sanierungskonzept - verlängert werden. Sie soll die Gemeinde lediglich zur Überprüfung veranlassen, ob auch nach Ablauf der Frist eine Fortführung der Sanierung erforderlich ist. Dabei soll die Gemeinde den erreichten Stand der Sanierung ebenso würdigen, wie die vom Gesetzgeber gewollte zeitliche Befristung.

Die Frist bis zum 31.12.2035 ist nach dem heutigen Sachstand ausreichend, um die städtebauliche Sanierung der ehemaligen „Spiegelfabrik“ durchzuführen.

9. Kosten und Finanzierung

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet selbst sind unmittelbar noch keine Kosten verbunden, da es sich zunächst nur um einen formellen Akt zur Sicherung der Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts handelt. Genaue Angaben über die Kosten hängen letztendlich vom tatsächlich zu realisierenden Neuordnungskonzept und den damit verbundenen Ordnungs- und Baumaßnahmen im Sinne der §§ 147 und 148 BauGB ab.

Es wird daher im weiteren Sanierungsverfahren und im Zuge der Konkretisierung der Planungen notwendig sein, eine detaillierte Zuordnung von Kosten bezogen auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Spiegelfabrik“ vorzunehmen, um so eine Grundlage zu haben, ggfs. auch Zuschüsse von Bund und Land aus Mitteln der Städtebauförderung beantragen zu können.

Im Rahmen der weiteren VU werden die voraussichtlichen Kosten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Detail ermittelt, so dass auch nähere Aussagen über mögliche Städtebaufördermittel getroffen werden können. Nach endgültigem Abschluss der VU und der Erarbeitung eines Neuordnungskonzeptes wird die Verwaltung den Gemeinderat entsprechend informieren und den Abschlussbericht nebst Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung vorlegen.