

Vorlage des FB 1

Gemeinderatssitzung am 02.11.2020

TOP1 Beratung und Beschlussfassung über die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Historische Altstadt II“

- Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
- Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss „Vorbereitende Untersuchung/Ergebnisse“
Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
Der VU-Bericht ist dieser Vorlage beigelegt.
2. Beschluss „Sanierungsziele/Neuordnungskonzept“
Die Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmen werden vom Gemeinderat akzeptiert und zur Kenntnis genommen.
3. Beschluss „Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme“
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit einem angestrebten Förderrahmen von ca. 2.675.000,--Euro wird zur Kenntnis genommen und angestrebt (Aufstockungsanträge). Die Finanzierung ist im Haushalt sicherzustellen (Eigenanteil).
4. Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen
Entsprechend des Bewilligungsbescheids des Regierungspräsidiums vom 29.03.2019 Ziffer 3.3 und 3.4 wird der Einsatz der Fördermittel des Landes und des Bundes öffentlichkeitswirksam dargestellt. Insbesondere wird auf einem Bauschild und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in geeigneter Weise (z. B. Tafel an Gebäuden) auf den Einsatz der Landes- und Bundesmittel hinzuweisen.
Beschluss:
Die Verwaltung wird beauftragt in Zusammenarbeit mit den Sanierungsbeteiligten ein Bauschild aufzustellen und nach Abschluss der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet, die Hinweise auf die Beteiligung des Landes und des Bundes an den sanierten Gebäuden zu hinzuweisen.
5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets/Sanierungssatzung
 - Das Sanierungsgebiet wird entsprechend dieser Vorlage im dargestellten Abgrenzungsvorschlag der KE vom 12.10.2020 förmlich festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.
 - Der Gemeinderat beschließt gem. § 142 Abs. 3 BauGB, entsprechend Anlage 3 dieser Vorlage, die Sanierungssatzung „Historische Altstadt II“. Die Sanierung wird im „umfassenden Verfahren“ unter Anwendung der §§ 152 – 156 a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) durchgeführt. Es gilt außerdem die Genehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB.
 - Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung mit Verfahrenslageplan unter Hinweis der §§ 214 und 215 BauGB öffentlich bekanntzumachen (§ 143 Abs. 1 BauGB).
 - Die Verwaltung wird beauftragt, den Eintrag eines „Sanierungsvermerks“ in die jeweiligen Grundbücher der betroffenen Flurstücke zu veranlassen (§ 143 Abs. 2 BauGB).
6. Förderrichtlinien für private Maßnahmen
Für das Sanierungsgebiet werden Richtlinien zur Förderung von „Privaten Ordnungs- und Baumaßnahmen“ beschlossen.

Sachvortrag

Die Stadt Freudenberg ist mit Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 29.03.2019 in das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) aufgenommen worden.

Der Bewilligungszeitraum läuft vom 01.01.2019 bis 30.04.2028. In begründeten Fällen ist eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes möglich.

Für die Vorbereitung und Durchführung der städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wurde vorerst von einem Förderrahmen in Höhe von 1.166.667,-- Euro ausgegangen. Der Zuwendungsbetrag von Land und Bund beträgt hiervon 700.000,-- Euro.

Aufgrund der Neustrukturierung der Städtebauförderungsprogramme wurde die Gesamtmaßnahme mit Erlass des Regierungspräsidiums vom 23.03.2020 in das neue Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) überführt.

Die Stadt Freudenberg ist verpflichtet, auf die Förderung von Land und Bund in der öffentlichen Kommunikation hinzuweisen.

Die Förderung im Bund-Länder-Programm LZP erfolgt auf der Grundlage von §164 a, §164 b und §169 Abs. 1 Nummer 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2018.

Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Die Stadt Freudenberg hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) durchzuführen, bei denen durch Bestandsaufnahmen und Analysen das Ausmaß des Sanierungsbedarfs umfassend ermittelt werden soll. Davon abgeleitet ist ein Neuordnungskonzept mit Maßnahmenplan für das Gebiet zu entwickeln, das als Leitlinie für die Durchführung der Sanierung dienen soll.

Aufgrund des Einleitungsbeschlusses des Gemeinderates der Stadt Freudenberg vom 15.07.2019 wurde für das Gebiet „Historische Altstadt II“ Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durchgeführt. Mit der Durchführung der VU wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) beauftragt.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wurde auch auf die notwendige Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet mit Erfassung von Gebäude- und Bewohnerdaten hingewiesen und eine Befragung der Eigentümer zu Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen auf ihren Grundstücken angekündigt. Im Rahmen der Befragung wird auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer festgestellt.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse sind Zielvorstellungen für das Gebiet und die Durchführung der Sanierung zu entwickeln.

Die Abgrenzung des VU-Gebiets umfasst folgende Straßenzüge:

- Hauptstraße vom südlichen bis nördlichen Stadteingang
- Bereich zwischen Mainstraße und Hauptstraße
- Haaggasse
- Köhlersgrund
- Erbsengasse
- Viehweg

Das VU-Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 9,5 ha

Nach Abschluss dieser detaillierten Untersuchungen ist festzustellen, ob eine Sanierung im Sinne des BauGB erforderlich ist.

Es wird ein Sanierungskonzept für das Untersuchungsgebiet entwickelt und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) für die Durchführung der erforderlichen Maßnahme erstellt.

Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen stellt fest, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel vorhanden sind, die Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen. Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt II“ nach § 142 Abs. 3 BauGB liegen damit vor.

Herr Thorsten Peper und Jan Currle von der KE haben bereits in Sitzung des Gemeinderates am 05.10.2020

- die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen,
- die Verfahrenswahl und
- die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

ausführlich erläutert.

Anlage 1: Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Anlage 2: Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt II“ (Stand 12.10.2020)

Anlage 3: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Historische Altstadt II“

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden wie folgt zusammengefasst. Der VU-Bericht (Stand 02.11.2020) ist dieser Vorlage beigelegt.

1. Mitwirkung der betroffenen Grundstückseigentümer:

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der im Untersuchungsgebiet liegenden privaten Gebäude und Grundstücke, sowie deren Anregungen für die Durchführung der Sanierung im zukünftigen Sanierungsgebiet „Historische Altstadt II“ wurden im Rahmen einer schriftlichen Befragung ab September 2019 ermittelt.

Die Eigentümer von insgesamt 300 Grundstücken wurden angeschrieben und hatten die Möglichkeit, anhand eines standardisierten Fragebogens, Aussagen über mögliche Maßnahmen an ihren Gebäuden/Grundstücken zu treffen und sich zu städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Themen im geplanten Sanierungsgebiet zu äußern.

70 Eigentümer haben diese Möglichkeit wahrgenommen und sich an der Befragung beteiligt. Die Rücklaufquote von über $\frac{1}{4}$ zeigt grundsätzlich gutes Interesse an der geplanten Sanierung. Erfreulicherweise können sich bereits zu Beginn der Sanierung diverse Grundstückseigentümer vorstellen, durch eigene Modernisierungsmaßnahmen zum Erfolg der Sanierung beizutragen. Die genannten Maßnahmen lassen darauf schließen, dass damit die Wohnqualität in der Historischen Altstadt verbessert werden kann. Auch umfassende Vorhaben, die nachhaltig zum Erfolg der Sanierung beitragen werden, sind geplant.

Üblicherweise steigt die Zahl der mitwirkungsbereiten Eigentümer während der Sanierungslaufzeit und die Sanierungsziele für das Gebiet entwickeln im Laufe der Zeit eine gewisse Dynamik, die sukzessive eine Fortschreibung der Sanierungsziele erfordert.

2. Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Entsprechend den §§ 4 Abs. 1 und 139 Abs. 1 und 2 BauGB wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die beabsichtigte Sanierung berührt werden, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Schreiben im Sommer 2019 wurden insgesamt 42 Träger öffentlicher Belange über die Vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Freudenberg informiert. Von diesen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen für die Planungen im Untersuchungsgebiet. Es wurden grundsätzlich keine Einwendungen und Bedenken gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet erhoben. Es sind keine Maßnahmen geplant, die im Widerspruch zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen stehen oder die Sanierung erschweren könnten.

3. Bestandsanalyse

Die grundstücks- und gebäudebezogenen Daten sind im Zuge der vorangegangenen Bestandsaufnahme durch Begehung des Gebiets, Gespräche mit der Gemeindeverwaltung und der Auswertung vorhandener Unterlagen erhoben worden. Im Zuge der Begehungen und der Auswertung der bereitgestellten Unterlagen wurden folgende Aspekte erfasst:

- Lage des Untersuchungsgebiets in der Stadt Freudenberg

- Erhebung und Einschätzung städtebaulich-architektonischer Merkmale (Stadtbild/Gesamtensemble/Gebäudebestand)
- Gebäudeeinstufung (Gebäudezustand/Gebäudenutzung/Denkmalschutz)
- Städtebauliche und strukturelle Missstände (strukturell/funktional/städtebaulich-räumlich/architektonisch)

4. Gebäudenutzung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 477 Gebäude, davon 288 Hauptgebäude.

Gemischt genutzte Gebäude mit Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung in den Erdgeschossen sind überwiegend im Bereich der Hauptstraße zu finden. Im Untersuchungsgebiets befinden sich hauptsächlich Wohngebäude und Nebengebäude. Bei den Nebengebäuden handelt es sich meist um Garagen, Scheunen oder Schuppen.

5. Gebäudezustand

Der Gebäudezustand wurde durch eine Außenbegehung erhoben.

Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand des Gebäudes wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebung nicht erfasst.

Der Zustand der Gebäude wurde unter Berücksichtigung folgender Kriterien aufgenommen und beurteilt:

- Bautechnischer Zustand (insbesondere Dachdeckung, Dachrinnen, Außenverkleidung, Putz, Anstrich, Fenster, Türen, Feuchtigkeitsschutz)
- Erschließung (insbesondere Zugänglichkeit, Benutzung und Belüftung)

Erfasst wurden alle Hauptgebäude. Der Zustand der Gebäude ist in 4 Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen.

6. Städtebauliche Missstände und Mängel

Insgesamt führen die durchgeführten Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass städtebauliche Missstände und Mängel, sowohl funktional als auch strukturell, vorliegen. Diese erfordern und rechtfertigen die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme. Zusammenfassend sind folgende Missstände und Mängel zu nennen:

- Gebäudebestand mit z.T. großen baulichen und funktionalen Defiziten
 - o Ca. 82 % der Gebäude weisen Mängel auf.
 - o Bei ca. 55 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf.
- Hohe Verschattung durch dichte Bebauung
- Leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude (ca. 25% vom Gesamtbestand)
- Hohe verkehrliche Belastung des Ortskerns (Durchgangsverkehr) mit Schwerlastfahrzeugen
 - o Gefahr für Fußgänger durch schmale Gehwege
 - o kaum Parkierungsmöglichkeiten (für gewerbliche und private Nutzung)
- Mängel in der Erschließung „Bergviertel“, Einschränkung Barrierefreiheit (steile Wege)

7. Sanierungsziele und Maßnahmen

Auf der Grundlage der Bestandsuntersuchungen und der formulierten städtebaulichen Missstände und Mängel wurden für das Untersuchungsgebiet „Historische Altstadt II“ die nachstehenden Sanierungsziele konkretisiert und daraus Maßnahmen für das Neuordnungskonzept abgeleitet. Diese gilt es in den nächsten Jahren umzusetzen.

Allgemeine Sanierungsziele

- Bauliche und freiräumliche Neuordnung zur Schaffung von Wohnraum und Verbesserung des Wohnumfelds und zur Stärkung nicht-störender gewerblicher und kultureller Aktivitäten.
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.
- Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung Hauptstraße
- Ergänzung des Parkierungsangebots zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Wohn- und Geschäftslagen.
- Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

8. Maßnahmen und Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept zeigt die Nutzungskonflikte und städtebaulichen Missstände und Mängel sowie Potenzialflächen im Untersuchungsgebiet auf. Weiter dient es als Basis zur Berechnung des voraussichtlich anfallenden Fördermittelbedarfs. Schwerpunkt des Neuordnungskonzepts liegt auf fünf Interventionsbereichen, die auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt sind. Schwerpunkt liegt auf dem Umgang mit der vielbefahrenen Hauptstraße und der Aufwertung des öffentlichen Raumes im zentralen Abschnitt des Untersuchungsgebiets. Hier soll auch ein neues Dienstleistungszentrum durch Sanierung und Umbau von zwei Bestandsgebäuden entstehen. Im Süden und Norden des Untersuchungsgebiets soll mehr Raum für Parkierung geschaffen werden um die Ortsmitte zu entlasten. Darüber hinaus sollen private Maßnahmen gefördert werden, die sich positiv auf den öffentlichen Raum auswirken.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die Realisierung der Sanierungsziele im Untersuchungsgebiet wird ein Förderrahmen von ca. 2.675.000,--Euro benötigt. Die Fördermittel werden für folgende Kostengruppen benötigt:

• Vorbereitende Untersuchungen	25 T€
• Weitere Vorbereitung (Städtebauliche Planungen, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Konzepte etc.)	100 T€
• Grunderwerb	150 T€
• Ordnungsmaßnahmen	
○ Abbrüche (14 x 25 T€)	350 T€
○ Parkierungsanlage beim Altstadteingang Süd	700 T€
• Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im privaten Eigentum (15 x 30 T€)	450 T€

- Modernisierung und Instandsetzung von kommunalen Gebäuden (Hauptstraße 105) 800 T€
- Betreuungsleistungen 100 T€

Momentan ist ein Förderrahmen von 1.166.667,--(100 %) bewilligt (Bescheid Regierungspräsidium vom 06.04.2017).

Die Stadt Freudenberg erhält entsprechend dem bewilligten Förderrahmen eine Finanzhilfe in Höhe von 60 % (700.000,- Euro). Über weitere Aufstockungsanträge und entsprechenden Eigenmittel kann der Finanzierungsbedarf für die Sanierungsmaßnahme insgesamt sichergestellt werden.

Der Bewilligungszeitraum wurde im Bewilligungsbescheid vom 01.01.2019 bis 30.04.2028 festgelegt. Im Haushalt ist jährlich der entsprechende Eigenanteil bereitzustellen. Der notwendige Förderrahmen ist über die sog. jährlich zu stellenden Aufstockungsanträge zu generieren. Dementsprechend erhöht sich dann auch der städtische Eigenanteil.

10. Sanierungsverfahren

Die Sanierung kann entweder im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren durchgeführt werden.

Bestandteil des Satzungsbeschlusses ist auch das anzuwendende Sanierungsverfahren. Wird die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) nicht ausgeschlossen, gilt automatisch das umfassende Verfahren.

10.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Stadt Freudenberg muss gemäß § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen und die Anwendungen der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungsatzung ausschließen, wenn die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Sanierungsziel hauptsächlich die Bestandspflege ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse ist.

Wird die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende rechtliche Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert
- Die Vorschriften des § 153 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen, die sich lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle).
- Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachter festgestellten Verkehrswert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach allgemeinem Städtebaurecht (§§ 127 ff. BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.

10.2 Umfassendes Verfahren

Die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente ist notwendig, wenn

- die Gemeinde durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingreifen muss;
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerung besteht,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können;
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende rechtliche Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 152 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB) übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Wenn die Gemeinde Grundstücke kauft, darf sie nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert (Wert nach Abschluss der Sanierung) veräußern.
- Die Stadt Freudenberg muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

10.3 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

10.4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation des Gebietes berücksichtigen, insbesondere

- die anzustrebenden Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im

Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung zum Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB,
- die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§153 Abs. 3 BauGB) oder
- die Vermeidung von Erschwerissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Ergebnis:

Das Neuordnungskonzept mit Interventionsbereichen für das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt II“ sieht zahlreiche Ordnungsmaßnahmen (Gebäudeabbrüche und Grundstücksneuordnungen, sowie Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum) vor, die u. U. zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen können. Insbesondere sind neben der Bestandserhaltung auch in 4 Bereichen Neuordnungen geplant.

Für die Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden, können mögliche Wertsteigerungen beim Verkauf der Grundstücke realisiert werden. In den Quartieren, die sich in privatem Eigentum befinden, besteht jedoch die Gefahr, dass bei Grundstücksverkäufen vor Neuordnung bereits durch die Aussicht der Sanierung unkontrollierbare Bodenwertsteigerungen entstehen, die die Durchführbarkeit der Sanierung erschweren. Durch die Preiskontrolle im umfassenden Sanierungsverfahren, können Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Anfangswert) erworben werden und damit Erschwerisse bei privaten Investitionen vermieden werden. Aus diesem Grunde kann auf die Regelungen und Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB bei der Sanierungsmaßnahme „Historische Altstadt II“ nicht verzichtet werden. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB sind anzuwenden.

Das umfassende Verfahren kommt zur Anwendung.

11. Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das von der Stadt Freudenberg förmlich festzulegende Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Einbeziehung der Grundstücke muss gemäß der planerischen Konzeption der Stadt Freudenberg gerechtfertigt sein. Der Abgrenzungsvorschlag für das künftige Sanierungsgebiet entspricht dem großteils dem Untersuchungsgebiet und ist durch die vorhandenen städtebaulichen Missstände und durch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer begründet.

Der Unterschied zum Sanierungsgebiet ist:

- Ergänzung um die Gebäudegrundstücke Hauptstraße 230, 230a und 232
- Ergänzung des Kindergartengrundstückes bis Wiesenweg 5
- Ergänzung um die Gebäudegrundstücke Scheuergasse 5 und 7
- Ergänzung um das Gebäudegrundstück Mainstraße 86

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets umfasst hauptsächlich folgende Straßenzüge:

- Hauptstraße vom südlichen bis nördlichen Stadteingang (einschl. bis Nr. 232)
- Bereich zwischen Mainstraße und Hauptstraße
- Haaggasse
- Köhlersgrund

- Erbsengasse
- Viehweg

Der Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist dieser Vorlage beigelegt.

12. Förderung privater Maßnahmen

Entsprechend der Analyse des vorhandenen Gebäudebestandes (im künftigen Sanierungsgebiet) liegen Mängel und Missstände vor. Die Städtebaufördermittel sind für die Beseitigung dieser Mängel und Missstände im öffentlichen und privaten Bereich einzusetzen. Zum Zwecke der Einschätzung des tatsächlichen Sanierungsvolumens sollen zur Gleichbehandlung der Eigentümer, „Förderrichtlinien für private Maßnahmen“ beschlossen werden.

II. Beschlüsse

Aufgrund des vorstehend ausgeführten Sachverhaltes wird dem Gemeinderat empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Beschluss „Vorbereitende Untersuchung/Ergebnisse“
Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen. Der VU-Bericht ist dieser Vorlage beigelegt.
2. Beschluss „Sanierungsziele/Neuordnungskonzept“
Die Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmen werden vom Gemeinderat akzeptiert und zur Kenntnis genommen.
3. Beschluss „Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme“
Die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit einem angestrebten Förderrahmen von ca. 2.675.000,--Euro wird zur Kenntnis genommen und angestrebt (Aufstockungsanträge). Die Finanzierung ist im Haushalt sicherzustellen (Eigenanteil).
4. Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen
Entsprechend des Bewilligungsbescheids des Regierungspräsidiums vom 29.03.2019 Ziffer 3.3 und 3.4 wird der Einsatz der Fördermittel des Landes und des Bundes öffentlichkeitswirksam dargestellt. Insbesondere wird auf einem Bauschild und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in geeigneter Weise (z. B. Tafel an Gebäuden) auf den Einsatz der Landes- und Bundesmittel hinzuweisen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt in Zusammenarbeit mit den Sanierungsbeteiligten ein Bauschild aufzustellen und nach Abschluss der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet, die Hinweise auf die Beteiligung des Landes und des Bundes an den sanierten Gebäuden zu hinzuweisen.

5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets/Sanierungssatzung
 - Das Sanierungsgebiet wird entsprechend dieser Vorlage im dargestellten Abgrenzungsvorschlag der KE vom 12.10.2020 förmlich festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.
 - Der Gemeinderat beschließt gem. § 142 Abs. 3 BauGB, entsprechend Anlage 3 dieser Vorlage, die Sanierungssatzung „Historische Altstadt II“. Die Sanierung wird im „umfassenden Verfahren“ unter Anwendung der §§ 152 – 156 a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) durchgeführt. Es gilt außerdem die Genehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB.

- Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung mit Verfahrenslageplan unter Hinweis der §§ 214 und 215 BauGB öffentlich bekanntzumachen (§ 143 Abs. 1 BauGB).
 - Die Verwaltung wird beauftragt, den Eintrag eines „Sanierungsvermerks“ in die jeweiligen Grundbücher der betroffenen Flurstücke zu veranlassen (§ 143 Abs. 2 BauGB).
6. Förderrichtlinien für private Maßnahmen
Für das Sanierungsgebiet werden Richtlinien zur Förderung von „Privaten Ordnungs- und Baumaßnahmen“ beschlossen.

Finanzierung:

Die notwendigen Finanzmittel stehen unter dem Produkt 51100010 zur Verfügung.

Sichtvermerk Kämmerer: 

23.10.2020

Datum

Sachbearbeiter

Tremmel

FB-Leiter


Bürgermeister