

Vorlage des FB 1
Sitzung des Gemeinderates am 07.06.2021

TOP 4 Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden
Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) beschließt der Gemeinderat für das im Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) vom 25.05.2021 abgegrenzte Gebiet „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“ die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten. Der Beschluss wird mit Lageplan im Amtsblatt der Stadt Freudenberg am Main öffentlich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen.

Sachvortrag

Auf Antrag der Stadt Freudenberg vom Oktober 2018 hat das Land Baden-Württemberg die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Rauch Werk 1“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ (SUW) aufgenommen. Das Regierungspräsidium Stuttgart hat mit Erlass vom 29.03.2019 einen Zuwendungsbescheid für einen Bewilligungszeitraum vom 01.01.2019 bis 30.04.2028 erlassen. Der Förderrahmen beträgt rund 1,4 Mio. Euro. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 24.03.2020 wurde die Maßnahme „Rauch Werk 1“ in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) überführt. Am Förderrahmen hat sich dadurch nichts geändert, lediglich auf die für die Stadt maßgeblichen Förderstellen (Bund/Land) verändert sich die Aufteilung der Zuwendungen an die Stadt.

Bevor das künftige Sanierungsgebiet „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“ durch Satzungsbeschluss des Gemeinderates förmlich festgesetzt werden kann, sind gemäß § 141 BauGB die „Vorbereitenden Untersuchungen“ in dem derzeit beantragten Gebiet durchzuführen. Das Gebiet der Voruntersuchung ist für den späteren Beschluss der Sanierungssatzung nebst Plan des Sanierungsgebietes nicht bindend und kann jederzeit erweitert bzw. reduziert werden. Eine Festlegung des Sanierungsgebietes über das Werk 1 der Firma Rauch wird nur nach Einvernehmen mit der Firma erfolgen. Eine Herausnahme/Teilherausnahme des Werk 1 kann, unter gewissen Voraussetzungen, welche in den derzeitigen gemeinsamen Gesprächen noch herauszuarbeiten sind, für beide Parteien als Sinnvoll betrachtet werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen der Stadt Freudenberg am Main Beurteilungsgrundlagen liefern über

- die Notwendigkeit der Sanierung,
- die sozialen und strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,

- die Durchführbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Bewohner sowie
- etwaige nachteilige Auswirkungen auf die betroffenen Bewohner und Gewerbebetriebe, sowohl im wirtschaftlichen als auch im sozialen Bereich.

Das zu untersuchende Gebiet ist im beigefügtem Lageplan dargestellt. Die Grundstückseigentümer im künftigen Sanierungsgebiet „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“ erhalten im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen einen Fragebogen, in dem Punkte wie die Gebäudenutzung, Gebäudezustand und beabsichtige Sanierungsmaßnahmen abgefragt werden, um Erkenntnisse für die Durchführbarkeit und die Mitwirkungsbereitschaft zu erlangen.

Des Weiteren werden die Ergebnisse der Untersuchung „Flächengewinnen durch Innenentwicklung – FDI“ in die vorbereitenden Untersuchungen einfließen.

Alle Angaben werden streng vertraulich behandelt und dienen nur der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) wurde mit der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme beauftragt und verpflichtet sich gegenüber der Gemeinde, die erhobenen Daten nur zu Zwecken der Sanierung zu verwenden.

Ebenfalls werden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB gehört, um Auskünfte zu erhalten, die für das Gebiet bedeutsam sind.

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden mit Lageplan, erstellt von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) am 25.05.2021 durch den Beschluss des Gemeinderats über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Mit Bekanntmachung des Beschlusses werden für die Gebäudeeigentümer und sonstige Betroffene Rechte und Verpflichtungen ausgelöst. Einerseits erhalten Sie die Möglichkeit der Mitwirkung. Andererseits unterliegen sie Auskunftspflichten z. B. über den Zustand der Gebäude, aber auch Duldungspflichten wie dem Betretungsrecht von Grundstücken durch Beauftragte der Stadt oder beteiligter Behörden. Weiterhin ist wie in laufenden Bebauungsplanverfahren das Instrument der Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB anwendbar.

Sobald diese Erkenntnisse vorliegen, wird der Gemeinderat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rauch Werk I (Neue Stadtmitte)“ als Satzung beschließen.

Sichtvermerk Kämmerer: 

31.05.2021

Datum

Sachbearbeiter

Tremmel

Stadtoberamtsrat


Bürgermeister