

## Beratungsvorlage AIU/048/2016

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	05.07.2016	N - Vorberatung	
Gemeinderat	19.07.2016	Ö - Beschlussfassung	

### **Sanierungsgebiet "Promenadeplatz"** **Ergebnisbericht über die vorbereitenden Untersuchungen** **sowie** **Beschluss über die Satzung über die förmliche Festlegung** **des Sanierungsgebietes „Promenadeplatz,, in Freudenstadt**

#### **Beschlussvorschlag:**

- 1.) Dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Promenadeplatz“ wird zugestimmt.
- 2.) Aufgrund der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erlangten Erkenntnisse wird beschlossen, die Sanierungsmaßnahme „Promenadeplatz“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.
- 3.) Die Frist für die Durchführung der Sanierung wird auf einen Zeitraum von 12 Jahren, gerechnet ab dem Beginn des Förderzeitraumes, damit bis zum 31.12.2026 festgelegt.
- 4.) Die Wüstenrot „Haus- und Städtebau“ GmbH, Ludwigsburg, wird mit der Durchführung der Maßnahmen als „Sanierungsbetreuer“ beauftragt.
- 5.) Auf Grund des § 142 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner Sitzung am ..... folgende

### **S a t z u n g** **über die förmliche Festlegung** **des Sanierungsgebietes „Promenadeplatz“ in Freudenstadt**

#### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

## Beratungsvorlage AIU/048/2016

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 6,8 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Promenadeplatz“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Promenadeplatz“ von Juni 2016 abgegrenzten Fläche. Der Plan im Maßstab 1:2000 ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

### § 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

### § 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB insgesamt finden Anwendung.

### § 4 Durchführungszeitraum

Die Laufzeit der Sanierung wird gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf den 31.12.2026 festgelegt.

### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Freudenstadt, xx.xx.2016

gez. Dr. Stephanie Hentschel, Bürgermeisterin

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Gesamtkosten: 1.045.000 Euro  
(s. Mittelfristige Finanzplanung, HH-Plan Seite 408)

### Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2016  
Haushaltsstelle: Euro

**Vermögenshaushalt 2016**  
Haushaltsstelle: 2.6150.950200 (u. a.) 203.000 Euro

## **Beratungsvorlage AIU/048/2016**

### **Sachverhalt:**

Die Stadt Freudenstadt wurde zum 01.01.2015 in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Zur rechtssicheren Vorbereitung des Verfahrens hat die Stadt Freudenstadt die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Promenadeplatz“ durchzuführen.

Nachstehend wird dokumentiert, dass zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB durch Satzung im Untersuchungsgebiet vorliegen.

### **Untersuchungsverfahren**

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der WHS und des Planungsbüros Krisch-Partner aufgrund von Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Bewertung des Zustands aller Gebäude erfolgte dabei anhand der Beurteilung der jeweils von außen erkennbaren Bestandteile der Gebäudehülle nach Augenschein. Auf Grund dieses äußeren Erscheinungsbildes wurde eine Einschätzung abgegeben, ob bereits Wärmedämmmaßnahmen am Gebäude durchgeführt wurden. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Kommunalverwaltung erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurden im laufenden Verfahren auch die vom BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchgeführt. Dabei wurden die Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten sowie Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards befragt.

Die öffentlichen Aufgabenträger wurden um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten.

Somit erfüllen die Verfahrensschritte die Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu den vorbereitenden Untersuchungen.

Das Untersuchungsgebiet „Promenadeplatz“ ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Freudenstadt mit den Gemeinden Seewald und Bad Rippoldsau-Schapbach überwiegend als Mischgebiet festgesetzt. Lediglich ein kleiner Teilbereich südlich der Eugen-King-Straße ist als Wohnbaufläche festgesetzt. Der Bereich des Kurgartens, mit Kurhaus und angrenzender Hotelbebauung, ist als Sondergebiet festgesetzt.

Weitere Festsetzungen für das Gebiet betreffen Gemeinbedarfsflächen für Kirchen im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes (Taborkirche). Die „vierte Änderung“ des Flächennutzungsplans wurde am 19.05.2010 erlassen und ist am 04.06.2010 in Kraft getreten.

### **Vorhandene Bebauungsplanung**

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes existieren Baulinienpläne aus dem Ortsbauplan der Stadt Freudenstadt.

Teile des Untersuchungsgebietes werden von den folgenden Baulinienplänen, bzw. Baulinienänderungsplänen erfasst:

„Herrenfeld - Hohenried“ (Ortsbauplan) genehmigt am 30.07.1938

## **Beratungsvorlage AIU/048/2016**

„Kirchen- und Rosenviertel“ genehmigt am 08.10.1953  
„Kirchenviertel“ genehmigt am 31.03.1955  
„Kirchenviertel (Beißzange) genehmigt am 11.05.1960

Teile des Untersuchungsgebietes werden zudem von den folgenden Bebauungsplänen erfasst:

„Promenadeplatz“ rechtskräftig seit 24.01.1968  
„Paulinenstrasse“ rechtskräftig seit 16.09.1991

## **Integriertes Stadtentwicklungskonzept**

Das Untersuchungsgebiet „Promenadeplatz“ ist auch Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Freudenstadt. Bestandteil dieses Konzeptes ist das im Jahre 2007 entwickelte Leitbild der Stadt Freudenstadt.

Demnach versteht sich die Stadt als „Heimliche Hauptstadt des Schwarzwalds“. Diese beinhaltet einerseits eine „Stadt für die Menschen“ sowie die „Tourismusstadt“, als auch „Stadt und Unternehmen“ sowie den Baustein „Die Stadt entwickeln“. Darüber hinaus ist das integrierte Klimaschutzkonzept für die Stadt Freudenstadt, am 11.12.2012 vom Gemeinderat verabschiedet, mit dem „energie- und klimapolitischen Leitbild“, Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Des Weiteren existieren Tourismusberichte der Stadt Freudenstadt, welche ebenfalls als Baustein des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes betrachtet werden. Diese geben Aufschluss über die Reiseaktivitäten in der Stadt Freudenstadt und erteilen Auskunft über die Ziele der Stadt zur Verbesserung ihrer Wettbewerbssituation im Segment des Tourismus. Für die Stadt Freudenstadt wurde im Frühjahr 2007 ein Markt- und Standortgutachten erstellt, welches ebenfalls Bestandteil des Entwicklungskonzeptes ist, da Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung in Freudenstadt enthalten sind. Zudem ist die Thematik des Verkehrs ein wichtiger Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Stadt Freudenstadt.

In Bezug auf das zukünftige Sanierungsgebiet „Promenadeplatz“ wurden Untersuchungen zur Neugestaltung der „B 28 neu“ erstellt und u. a. Planungen zur Errichtung eines Kreisverkehrs im Bereich des Promenadeplatzes in Auftrag gegeben. Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept der Stadt Freudenstadt getroffenen Aussagen bzw. entsprechenden Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung der Stadt, sind durch die zentrale Lage des Untersuchungsgebietes „Promenadeplatz“ im zukünftigen Sanierungsgebiet besonders zu berücksichtigen.

## **Förderprogramm zum Erhalt typischer Elemente der Baugeschichte.**

Die Stadt Freudenstadt setzt zudem durch finanzielle Förderung Anreize das historisch gewachsene Ortsbild zu erhalten. Dafür stellt die Stadt jährlich, seit dem Jahr 2011, ein eigenes Förderprogramm in Höhe von 30.000,00 € auf. Ziel ist es, durch privatrechtliche Zuschüsse zur Bewahrung und Verbesserung des Ortsbildes beizutragen. Für die Erneuerung und Instandsetzung von privaten Gebäuden, welche stadt- bzw. ortsbildprägend sind oder von städtebaulicher oder geschichtlicher Bedeutung sind, werden daher finanzielle Anreize für private Gebäudeeigentümer gesetzt. Dabei werden die folgenden Fördermaßnahmen bezuschusst:

- Erneuerung, Herstellung oder Instandsetzung von Holzschindeln an Fassaden bestehender Gebäude
- Herstellung eines Holzschindelschirmes an Fassaden neuer Gebäude

## **Beratungsvorlage AIU/048/2016**

- Erneuerung, Herstellung oder Instandsetzung von ortstypischen Holzlamellen-Klappläden oder im optischen Erscheinungsbild den ursprünglichen Holzlamellen-Klappläden entsprechenden anderen Klappläden an bestehenden Gebäuden
- Anbringung von ortstypischen Lamellen-Klappläden an Neubauten
- Erneuerung, Herstellung oder Instandsetzung von Holzfenstern an bestehenden Gebäuden bei bauzeitlichen Fenstern oder Fenstern, die hinsichtlich Material, Format, Fensterteilung und Art der Versprossung den bauzeitlichen Fenstern entsprechen
- Einbau von Holzfenstern in neue Gebäude, wenn die Fenster hinsichtlich Material, Format, Fensterteilung und Art der Versprossung den bauzeitlichen Fenstern vergleichbarer bestehender Gebäude entsprechen

### **Nicht gefördert werden:**

- Malerarbeiten an Holzschindelschirmen, Fenstern oder Klappläden
- Wärmedämmung und damit verbundene Maßnahmen
- Abbruch bzw. Ausbau und Entsorgung
- Eigenleistungen des Antragstellers oder dessen Angehörigen

Der Geltungsbereich der „Richtlinie zur Förderung des Erhalts typischer Elemente der Baugeschichte an Gebäuden in der Stadt Freudenstadt“, schließt das Untersuchungsgebiet „Promenadeplatz“ mit ein. Im weiteren Verlauf der geplanten Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass „eine kumulative Förderung mit Mitteln der Denkmalpflege, aus Bundes- oder Landesprogrammen der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung oder sonstigen öffentlichen Förderprogrammen (...) nicht möglich [ist]“ (Stadt Freudenstadt, 2011).

### **Werbeanlagensatzung und Gestaltungssatzung**

Für weite Teile des Untersuchungsgebietes gelten zudem weitere Regelungen, die aus Satzungen der Stadt Freudenstadt entstehen. Für die Innenstadt von Freudenstadt gilt, die am 26.04.2005 vom Gemeinderat beschlossene Gestaltungssatzung als „Örtliche Bauvorschrift zur Erhaltung, zum Schutz und zur Entwicklung der städtebaulichen Eigenart des Stadtzentrums von Freudenstadt“. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus unten stehendem Plan zu entnehmen, welcher Bestandteil der Satzung ist. Laut Satzung sind u. a. die historische Lage und die Form der Gebäude im Geltungsbereich zu erhalten, bzw. bei Neu- oder Erweiterungsbauten harmonisch in das Umfeld einzufügen (u. a. Proportion, Gliederung, Baustoff, Form, Farbgebung). In Hinblick auf die Durchführung der Sanierungsmaßnahme sind die Regelungen der Gestaltungssatzung in besonderem Maße zu beachten, da die Satzung für große Teile des Untersuchungsgebietes besteht.

Ergänzend dazu wurde die „Satzung über Werbeanlagen und Automaten“ am 26.04.2005 vom Gemeinderat der Stadt Freudenstadt als örtliche Bauvorschrift beschlossen.

Um den architektonischen Gesamteindruck des historischen Zentrums Freudenstadt im Erscheinungsbild nicht zu stören, gelten gesonderte Regelungen in Bezug auf Werbeanlagen, die bei der Sanierungsdurchführung zu beachten sind. Der Geltungsbereich der Werbesatzung entspricht dem der Gestaltungssatzung und ist ebenso aus unten stehender Abbildung zu entnehmen. Darüber hinaus existieren für einzelne Straßenzüge im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes „Promenadeplatz“ weitere Regelungen zur „Farbleitplanung“, die jedoch nicht der Rechtsgültigkeit einer Satzung entsprechen, sondern vielmehr als Empfehlung für Gebäudeeigentümer dienen sollen.

## **Beratungsvorlage AIU/048/2016**

Demnach sind für die Fassaden der Gebäude am Marktplatz und an den Hauptverkehrsstraßen solche Farbtöne zu wählen, durch die ein liches, pastellartiges Stadtbild entsteht. Ebenso existieren Vorgaben zur Farbgestaltung u. a. von Fensterläden und Gesimsen. Im weiteren Verfahren sind diese Empfehlungen daher bei der Durchführung der Modernisierungsmaßnahme zu berücksichtigen.

## **Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik**

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte durch Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen des Gemeinderates von der Stadt Freudenstadt am 23.06.2015. Dieser Beschluss wurde am 08.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Das Untersuchungsgebiet „Promenadeplatz“ liegt im Stadtgebiet von Freudenstadt im zentralen südlichen Bereich zwischen Marktplatz und Kurhaus. Es erstreckt sich auf einer Fläche von 5,9 ha im Bereich der südlichen Loßburger Straße sowie stadtauswärts einerseits entlang der Straßburger Straße jeweils beidseitig der Bundesstraße 28, als auch entlang der nördliche Lauterbadstraße. Darüber hinaus sind im erweiterten Bereich der Hauptstraßen ebenso Teile der Eugen-King-Straße, der Kolpingstraße, der Alfredstraße sowie die Beißzange im Untersuchungsgebiet eingeschlossen. Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf.

## **Bestandsaufnahme**

Die Bestandsaufnahme erfolgt unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen. Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen und prüfbarer Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

## **Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse**

Die nachfolgenden Angaben basieren auf den zum Zeitpunkt der Erhebungen vorliegenden Grundbuchauszügen. Im Eigentum der Stadt befinden sich öffentlich und privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke mit insgesamt rund 5.720 m<sup>2</sup>.

Auffallend ist, dass die Verkehrsflächen im zukünftigen Sanierungsgebiet einen enormen Anteil von ca. 30 % an der Gesamtfläche einnehmen. Auffallend hoch ist zudem der Anteil der Grundstücke in privatem Eigentum (ca. 50 % am Gesamtanteil). Eine Besonderheit ist zudem, dass privatwirtschaftliche Organisationen, bzw. Verbände etc., ca. 5.200 m<sup>2</sup> der Flächen im Eigentum haben. Dies entspricht einem Anteil von fast 8 %. Die Vielzahl an Eigentümerkonstellationen spiegelt den zentralen städtischen Charakter des Untersuchungsgebietes wieder. Neben den geplanten Neuordnungsmaßnahmen wird deshalb darauf zu achten sein, dass die im Rahmen einer Sanierungsdurchführung bestehenden Möglichkeiten (Einsatz von Sanierungsfördermitteln und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Beseitigung von Missständen oder Mängeln i. S. von § 177 BauGB) sinnvoll kombiniert eingesetzt

## **Beratungsvorlage AIU/048/2016**

werden. Ein Überblick über die Eigentumsverhältnisse ergibt sich aus Plan 2: Bestandsaufnahme Eigentumsverhältnisse.

**Hinweis: Der vollständige Ergebnisbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB umfasst rd. 155 Seiten. Dieser Bericht ist für die Gremiumsmitglieder über das Sitzungsprogramm Session abrufbar. Auf die Beifügung zu dieser Beratungsunterlage wird aus Effizienz- und Kostengründen sowie aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet.**

### **Abgrenzung / Festlegung des Sanierungsgebietes**

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Die städtebaulichen Missstände (Funktions- und Substanzmängel) wurden, ebenso wie die zu verfolgenden städtebaulichen Zielsetzungen vorstehend aufgezeigt. Aus der Beteiligung der Eigentümer, Mieter, Gewerbetreibenden und sonstiger Nutzungsberechtigter hat sich eine ausreichende Mitwirkungsbereitschaft für die Erreichung der angestrebten Zielsetzungen ergeben.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die Realisierung der nach diesem Bericht und dem Neuordnungskonzept angestrebten Sanierungsmaßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. Aus dieser wurde der für die städtebauliche Erneuerung erforderliche Förderrahmen abgeleitet.

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 6,8 ha auf. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ergab, dass die zu Beginn vorgenommene Gebietsabgrenzung, die auch Bestandteil des Neuaufnahmeantrages in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung war, größtenteils als richtig und zweckmäßig beibehalten werden kann. Im Verlauf der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hat sich jedoch gezeigt, dass es notwendig erscheint, vereinzelt weitere Straßenbereiche in der Turnhallestraße und angrenzende Straßenrand- bzw. Platzbereiche im Umfeld des Kurhauses in das zukünftige Sanierungsgebiet „Promenadeplatz“ aufzunehmen, um die Sanierung zweckmäßig durchführen zu können. Die erweiterten Flächen sind im Verfahren der Vorbereitung der Sanierung untersucht worden. Eine Veränderung der Gebietsabgrenzung im Bereich der privaten Flächen erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nicht sinnvoll zu sein, da die festgestellten Missstände und Mängel im privaten und öffentlichen Bereich nahezu gleichmäßig über das gesamte Gebiet verteilt sind.

Das so abgegrenzte Sanierungsgebiet hätte den Vorteil, dass mit den Sanierungsmaßnahmen entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und den im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen gleichzeitig an mehreren Stellen begonnen werden kann.

## **Beratungsvorlage AIU/048/2016**

Bei dem bewilligten Fördervolumen von 0,83 Mio. € ist hinsichtlich des Mitteleinsatzes zu berücksichtigen, dass nicht alle städtebaulichen Missstände und Mängel abschließend behoben werden können, sondern dass es darauf ankommt, die weitere eigenständige Entwicklung und Regeneration des Gebietes durch geeignete Maßnahmen / Prioritäten wieder in Gang zu setzen.

Es wird davon ausgegangen, dass die innerhalb dieses zukünftig förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Promenadeplatz“ vorgesehenen Maßnahmen mit dem beantragten Förderrahmen und der Ausbildung von Prioritäten zügig begonnen werden können. Um das Defizit zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen auszugleichen, ist mittelfristig eine Aufstockung des bewilligten Förderrahmens zu beantragen. Ebenso ist die Möglichkeit des Einsatzes von Fördermitteln aus anderen Programmen (z. B. zur energetischen Verbesserung von Gebäuden), sowie steuerliche Vergünstigungen (§ 7h EStG) zur weiteren Finanzierung fortlaufend und im Einzelfall zu prüfen.

Der Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sollte somit gefasst werden, um die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die Verwendung der zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel rechtssicher umsetzen zu können. Im weiteren Verfahren der Sanierung wären dann die Betroffenen auch durch gezielte Öffentlichkeitsarbeit, mittels Einzelgesprächen und Informationsveranstaltungen über die Sanierungsabsichten und das Sanierungsverfahren weiter zu unterrichten, um die bestehende Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung und bei den Beteiligten weiter zu verbessern.

Der Abgrenzungsvorschlag für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem beiliegenden Plan 9: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet.

### **Durchführungsfrist**

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 (3) BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese soll nach den Regelungen des BauGB 15 Jahre nicht überschreiten. Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert. Die Laufzeit für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ist im Bewilligungszeitraum vom 01.01.2015 bis zum 30.04.2024 vom Regierungspräsidium Karlsruhe festgesetzt

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von mindestens 10 Jahren, zuzüglich einer Restlaufzeit zur Durchführung und dem Abschluss letzter Einzelmaßnahmen, beschlossen werden. Das Ende der Durchführungsfrist sollte derzeit auf den 31.12.2026 festgelegt werden. Kann die Sanierung – wider Erwarten – nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

### **Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren (Wahl Sanierungsverfahren)**

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („**klassisches Verfahren**“) oder

## Beratungsvorlage AIU/048/2016

- das „**vereinfachte Sanierungsverfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung der Stadt ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Stadt gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Abs. 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 / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

### „Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),

## **Beratungsvorlage AIU/048/2016**

- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

### **„Vereinfachtes“ Verfahren**

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen. Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Hat sich die Stadt für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Stadt in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen. Die Stadt kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass
  - nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;
  - nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;
  - die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Stadt auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

## Beratungsvorlage AIU/048/2016

### Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Stadt die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist. Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung. Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, v. a. im Bereich der öffentlichen Straßen und der Straßenrandbereiche,
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- Erhalt und Stärkung des bestehenden Zentrums im Umfeld des Promenadeplatzes,
- Profilierung und Bewahrung der historischen, ortsbildprägenden Strukturen,
- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel bei privaten Gebäuden, Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung, unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Da die Stadt neben den bereits in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksflächen im Bereich des Gebietes „Promenadeplatz“ weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss, ist die Anwendung des § 153 Abs. 3 nicht erforderlich. Aus diesem Grund wird derzeit keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Die im Neuordnungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Vor allem für den Neubau eines Hotels im Bereich des Kurhauses, anstelle des bestehenden Hotels, laufen derzeit die Vorbereitungen zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Bisher ist für diesen Bereich lediglich ein Baulinienplan vorhanden. Im Rahmen der Sanierung ist die Herstellung erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke, in Folge von Bodenordnungsmaßnahmen, nicht vorgesehen.

Ebenso ist neben den vorgesehenen privaten Modernisierungsmaßnahmen, welche im

## **Beratungsvorlage AIU/048/2016**

Rahmen der Bestandspflege überwiegend der energetischen Gebäudesanierung Rechnung tragen sollen, eine grundlegende Änderung der baulichen Nutzung nicht vorgesehen. Eine höherwertige, bzw. intensivere Grundstücksnutzung, bedingt durch die Änderung der Art und des Maß der baulichen Nutzung, ist im Rahmen der Sanierung derzeit nicht beabsichtigt. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit bei derzeitiger Ausgangslage ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, wie in Kerngebieten / innerörtlichen Gebieten auch, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken (in zentraler Lage) weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindenden städtebaulichen Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute untergenutzten Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Insgesamt sind die im Sanierungsgebiet „Promenadeplatz“ vorgesehenen Maßnahmen zu einem Großteil der Verbesserung der vorherrschenden Verkehrsverhältnisse zuzuordnen. Private Modernisierungen sollen ausschließlich auf freiwilliger Basis durch Anreizförderung erfolgen. Eine Erleichterung der Sanierungsdurchführung durch die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ist derzeit nicht zu erwarten und folglich als nicht notwendig zu betrachten.

**Es wird deshalb vorgeschlagen, die Sanierungsmaßnahme „Promenadeplatz“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.**

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z. B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt / Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant. Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z. B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

## **Beratungsvorlage AIU/048/2016**

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z. B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

### **Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Promenadeplatz“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.**

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden.

Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB „zuviel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

**Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen.**

## **Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht**

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf der Basis der vorbereitenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und Neuordnungskonzept aufgrund von Erfahrungswerten Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 150,00 € / m<sup>2</sup> nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

In der nachstehenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die förderfähigen Ausgaben eingestellt. Der Stadt Freudenstadt wird empfohlen, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen.

Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 833.333,00 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Freudenstadt neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 333.333,00 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Auf dieser Grundlage wird vorläufig von folgenden sanierungsbedingten Ausgaben- und Ein-

Stadt Freudenstadt  
Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

**Beratungsvorlage AIU/048/2016**

nahmenansätzen ausgegangen:

**Beratungsvorlage AIU/048/2016**

<b>I. Sanierungsbedingte Ausgaben</b>	<b>TEUR – einzeln –</b>	<b>TEUR – gesamt –</b>
<b>1. Vorbereitende Untersuchungen</b>	20,0	
<b>2. Weitere Vorbereitung der Sanierung</b>	60,0	
<b>3. Grunderwerbe</b>	0,0	
<b>4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>	865,0	
<b>5. Baumaßnahmen</b>	315,0	
<b>6. Sonstige Maßnahmen</b>	0,0	
<b>7. Sanierungsträger</b>	70,0	
<b>Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt</b>		1.330,0

<b>II. Sanierungsbedingte Einnahmen</b>	<b>TEUR – einzeln –</b>	<b>TEUR – gesamt –</b>
Grundstückserlöse / Wertansätze	0,0	
<i>Ausgleichsbeträge</i>	0,0	
Sonstige Einnahmen	0,0	
<b>Sanierungsbedingte Einnahmen Gesamt</b>		0,0

<b>III. Förderrahmen (Nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)</b>		<b>833,3 (500,0)</b>
------------------------------------------------------------------------------	--	--------------------------

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Regierungspräsidium Karlsruhe, bzw. dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.

**Anlagen:**

- Plan 1 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Plan 2 Bestandsaufnahme Eigentumsverhältnisse
- Plan 5 Mängel-/Konfliktplan
- Plan 6 Neuordnungs-/Maßnahmenplan
- Plan 9 Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

Stadt Freudenstadt  
Amt: Baurechts- und Ordnungsamt Amt für Stadtentwicklung

**Beratungsvorlage AIU/048/2016**

Plan Abgrenzung Sanierungsgebiet (als Anlage zur und Bestandteil der Sanierungssatzung)