

**2020/742/610**

**öffentlich**

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Herr Banowitz



## **Beschluss des Entwurfs der Sanierungsatzung „Quartier Erbach“ im Städtebaufördergebiet „Soziale Stadt“ zur Satzung mit Festlegung eines gemäß § 142 (3) BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren**

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	08.10.2020	N
Stadtrat (Entscheidung)	29.10.2020	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Der vorliegende Entwurf der Sanierungsatzung „Quartier Erbach“ im Städtebaufördergebiet „Soziale Stadt“ (neu: Sozialer Zusammenhalt) wird gemäß § 142 (3) BauGB förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und die Satzung beschlossen.

### **Sachverhalt**

#### **Sanierungssatzung:**

Die Kreisstadt Homburg hat im Stadtteil Erbach das Fördergebiet „Quartier Erbach“ als Gesamtmaßnahme im Städtebauförderprogramm Soziale Stadt angemeldet. Im April 2017 wurde das ISEK Soziale Stadt für das Quartier Erbach in der Kreisstadt Homburg fertiggestellt und am 27.4.2017 im Stadtrat beschlossen.

Bei der weiteren Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen in Erbach und der konkreten Ausgestaltung des Programms „Soziale Stadt“ rückten Themen wie die Notwendigkeit einer Förderung privater Gebäudemodernisierung und Instandsetzung in den Fokus.

Das Sanierungsrecht ist ein wirkungsvolles Instrument im öffentlichen Recht und kommt als Bestandteil des besonderen Städtebaurechts zur Behebung städtebaulicher Missstände in mittels eines Sanierungsgebiets abgegrenzten Stadtbereichen zum Einsatz. Daher entschied man sich zum Einsatz dieses Instruments zur Aufwertung der überwiegend privaten Wohnbausubstanz im Programmgebiet.

Um Anreize für die Sanierung und/oder Modernisierung schlechter Bausubstanz im Fördergebiet zu geben, wurde in Abstimmung mit dem zuständigen saarländischen Innenministerium daher nachträglich angeregt, das Fördergebiet „Quartier Erbach“ gleichzeitig als Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren festzulegen.

Ausdrückliche Aussagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes wurden im ursprünglichen ISEK 2017 jedoch nicht getroffen. Die Förderung von Modernisierungs-

/Sanierungsmaßnahmen privater Gebäude war ebenfalls als Einzelmaßnahme bis zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen.

Dies führte zu einer Fortschreibung des ISEK, welche im Mai 2018 abgeschlossen und im Juni 2018 im Stadtrat beschlossen wurde. Im Zuge der Fortschreibung wurde auch die im Programm Soziale Stadt sinnvoll begründete und gewählte Abgrenzung des Programmgebiets nochmals auf den Prüfstand gestellt und um einen Teilbereich im historischen Ortskern ergänzt, in dem sich eine Häufung städtebaulicher Probleme sowie sanierungsbedürftiger Bausubstanz gezeigt hat. Das neu abgegrenzte Programmgebiet wurde durch Beschluss des Stadtrates ebenfalls im Juni 2018 als Entwurf für ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgelegt.

Gemäß § 142 (3) BauGB kann die Kreisstadt Homburg die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) beschließen.

Für das geplante Sanierungsgebiet wird die Sanierungssatzung für das damit deckungsgleiche „Quartier Erbach“ (siehe Anlagen) vorgeschlagen.

Die in Kap. 2.3 der 1. Fortschreibung des ISEK Quartier Erbach (Stand 03. Mai 2018, redaktionell korrigierte Version vom 24.01.2019) dargelegten und in § 2 der Satzung beschriebenen Ziele und Zwecke sind dabei die städtebaulichen Gründe der Stadt Homburg zur Festlegung der Sanierungssatzung.

#### Begründung zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens:

Die Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Quartier Erbach“ lassen sich gemäß den Bestimmungen des vereinfachten Sanierungserfahrens (gem. §142 Abs. 4 BauGB) durchführen, denn es ist nicht mit deutlichen Bodenwertsteigerungen durch nachhaltige Eingriffe in die Gebietsstruktur zu rechnen.

Im vereinfachten Verfahren kommen die Bestimmungen des dritten Abschnitts §§ 152-156a BauGB nicht zum Tragen. Besagte Vorschriften umfassen den Umgang mit sanierungsbedingten Werterhöhungen und die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen.

#### **Erweiterungsantrag Thomas-Morus-Haus (TMH) / 2. Fortschreibung ISEK:**

Die katholische Kirschenstiftung, welche für die St. Andreas-Kirche und das Begegnungszentrum „Thomas-Morus-Haus“ in der Schleburgstraße 17 zuständig ist, hat um eine Erweiterung des „Sanierungsgebietes „ der Städtebauförderung in der !. Fortschreibung des Isek „Quartier Erbach“ nachgefragt.

Das TMH ist nach Aussagen der Kirchenstiftung nicht sanierungsfähig und soll wohl abgerissen werden. Bei der evtl. Durchführung von Abriss oder Sanierung böte dann die Erweiterung des Programm-/Sanierungsgebietes eine Möglichkeit auf private Fördermittel im Rahmen der Sanierung. In der Städtebauförderung wird die Kirche als Privatperson gesehen und beurteilt.

Mit dem Neubau eines neuen Begegnungszentrums sollen die dortigen Nutzungen und Veranstaltungen verlagert und erhalten werden.

Diese beiden Maßnahmen könnten dann auch als Maßnahmen aus einer 2. Fortschreibung des ISEK abgeleitet werden und möglicherweise gefördert werden.

Im Sanierungsgebiet sind auch entsprechende Abschreibungen möglich, sofern man dazu berechtigt ist.

Eine solche Ausweitung muss städtebaulich mit dem Innenministerium zunächst vorabgestimmt werden. Dies wird derzeit dort eher skeptisch gesehen.

Aus dieser Fortschreibung müssen dann die räumlichen Veränderungen des Programmgebietes sowie die Bestimmung weiterer Einzelmaßnahmen zur Umsetzung des ISEK abgeleitet werden können.

Aus verfahrenstechnischen Gründen und zur Vermeidung einer weiteren Verzögerung bei der Festlegung des Sanierungsgebietes und der Modernisierungsrichtlinie um etwa 1 bis 1,5 Jahre sollte der Antrag der Kirchenstiftung bei einer künftig durchzuführenden Fortschreibung aufgenommen werden, aber die Sanierungssatzung in dem vorliegenden Geltungsbereich nunmehr so beschlossen werden.

### **Modernisierungsrichtlinie:**

Zur Umsetzung der Ziele des ISEK hinsichtlich der Förderung privater Modernisierungen und Instandsetzungen wurde in Abstimmung mit dem Innenministerium die Erarbeitung einer „Modernisierungsrichtlinie“ im Juli 2019 in Auftrag gegeben, deren Entwurf nunmehr ebenfalls vorliegt und zur Beratung ansteht.

Diese Modernisierungsrichtlinie ist in einem gesonderten Tagesordnungspunkt mit separatem Beschlussvorschlag zur Beratung angelegt.

Mit finanzieller Unterstützung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Saarlandes will die Kreisstadt Homburg/Saar daher Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Quartier Erbach“ als Teilmaßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme fördern.

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und Stadtbildverbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Fördergebiet.

Mit dem Beschluss über die Festlegung eines einfachen Sanierungsgebietes sollte auch die Modernisierungsrichtlinie beschlossen werden, damit private Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben einheitlich und geordnet in die Wege geleitet, betreut und abgeschlossen werden können.

### **Sanierungsberatung:**

Zur Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren ist die Beauftragung eines Büros zur Betreuung der modernisierungs- und sanierungswilligen Eigentümer innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung geplant.

Hierzu ist auch ein gesonderter Beratungspunkt auf der Tagesordnung angesetzt. Diese vergaberechtliche Maßnahme wird auch vorab im Ständigen Vergabeausschuss am 06.10.2020 beraten und Beschluss gefasst.

Dies soll durch Beratung vor Ort und Übernahme der erforderlichen Arbeiten bei Antragstellung, Weiterleitung, Baubetreuung und späterer Abrechnung von Maßnahmen maßgeblich eingesetzt werden.

Haushaltsmittel:

Im Haushalt der Kreisstadt Homburg sind seitens der Planungsabteilung Mittel für die Förderung privater Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben von 150.000,00 Euro / Jahr sowie für die Sanierungsberatung durch Büros und Architekten von 80.000,00 Euro / Jahr eingestellt worden. Diese Beträge werden je zu 2/3 von Bund und Land gefördert, so dass nur ein Anteil von 33,3 % bei der Stadt verbleibt.

### **Durchgeführte Beteiligungen:**

Die Träger öffentlicher Belange (Töbs), Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben bzw. Email vom 15.07.2020 zur Abgabe Ihrer Stellungnahme zum Entwurf der Sanierungssatzung bis zum 17.07.2020 aufgefordert.

Hierbei wurden von diesen keine Einwände gegen die geplante Satzung vorgebracht bzw. lediglich Anmerkungen und Hinweise gegeben, welche bei weitergehenden Maßnahmen baulicher Art zu berücksichtigen sind (Leitungstrassen, Richtfunkstrecken, Altlastenverdachtsflächen im Gebiet, Beachtung Wasserschutzgebiet und Hochwassergefahrenkarten (HQ100) etc..

Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durch Offenlage des Satzungsentwurfs vom 07.08.2020 bis einschließlich 24.08.2020 durchgeführt und auf der Homepage der Kreisstadt Homburg am 29.07.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Zudem erfolgte eine Pressemitteilung auf der Homepage und in verschiedenen Printmedien, welche die Bevölkerung zur Mitwirkung im Verfahren anregte.

Diese Hinweise werden bei der weiteren Fortschreibung des ISEK „Quartier Erbach“ und einer möglichen Anpassung des Sanierungsgebietes berücksichtigt.

Lediglich 2 Hauseigentümer aus Erbach informierten sich persönlich oder telefonisch über das Verfahren und den Nutzen für sie, weitere 3 Bewohner/Eigentümer brachten schriftlich Anregungen zu nach Ihrer Auffassung erforderlichen Maßnahmen, überwiegend zu Mängeln im Straßenraum und ungeordnetem Parken auf Gehwegen oder auf der Straße vor, welche an die zuständigen Abteilungen im Hause zur Prüfung und zum möglicherweise Abstellen weitergeleitet wurden.

Zudem waren Sanierungssatzung und Modernisierungsrichtlinie für das „Quartier Erbach“ Gegenstand der öffentlichen Beratung in der Stadtteilkonferenz „Lebendiges Erbach“ am 20.08.2020 und wurden mit großem Zuspruch bedacht.

Der Entwurf der Sanierungssatzung soll daher nun als Satzung beschlossen werden und als Grundlage für die Modernisierungsrichtlinie sowie für die Förderung privater Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben dienen.

### **Anlage/n**

- 1 SR\_20201029\_Sanierungssatzung\_Entwurf (öffentlich)
- 2 192901\_Uebersichtsplan\_SanierungsgebietErbach (öffentlich)
- 3 Anlage1\_Flurstücksnummern (öffentlich)
- 4 ISEK\_Quartier Erbach\_1\_Fortschr\_20190124\_final (öffentlich)
- 5 Neu\_ISEK\_Soziale\_Stadt\_Erbach\_final\_170404 (öffentlich)