

2022/0114/610-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Altstadt Homburg - Sanierungssatzung

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bau- und Umweltausschuss (Vorberatung)	17.03.2022	N
Stadtrat (Entscheidung)	31.03.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Der vorliegende Entwurf der Sanierungssatzung „Altstadt Homburg“ im Städtebaufördergebiet „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ (bis 2020 „Städtebaulicher Denkmalschutz“) wird gem. § 142 (3) BauGB förmlich durch Satzungsbeschluss als Sanierungsgebiet festgelegt.

Sachverhalt

Die Kreisstadt Homburg hat im Stadtteil Homburg das Fördergebiet „Altstadt Homburg“ als Gesamtmaßnahme im damaligen Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (heute: „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“) angemeldet. Im November 2018 wurde das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für den Bereich der „Altstadt Homburg“ in der Kreisstadt Homburg fertiggestellt und am 11.04.2019 im Stadtrat beschlossen.

Bei der weiteren Auseinandersetzung mit den Rahmenbedingungen in der Altstadt und der konkreten Ausgestaltung des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ 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 privaten (Wohn)Bausubstanz im Programmgebiet im Zusammenspiel mit öffentlichen Investitionen.

Gemäß Artikel 6 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 kann die räumliche Festlegung von Fördergebieten als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen.

Um Anreize für die Sanierung (Instandsetzung und/oder Modernisierung) von Bausubstanz im Fördergebiet zu geben, wurde daher in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes angeregt, das

Fördergebiet „Altstadt Homburg“ als Sanierungsgebiet nach dem vereinfachten Verfahren festzulegen.

Ausdrückliche Aussagen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes, der gewählten Abgrenzung und dem Vorschlag zur Wahl des Verfahrens sind dem ISEK „Altstadt Homburg (Stand: 15. November 2018) zu entnehmen. Aus Sicht der Verwaltung und des Büros Mess erfüllt das ISEK die Kriterien der Vorbereitenden Untersuchungen.

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 deckungsgleichen Bereich „Altstadt Homburg“ (siehe Anlagen) vorgeschlagen.

Die in Kap. 4.4 des ISEKS „Altstadt Homburg“ (Stand 15. November 2018) 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 „Altstadt Homburg“ 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 der §§ 152-156a BauGB nicht zum Tragen. Besagte Vorschriften umfassen den Umgang mit sanierungsbedingten Werterhöhungen und die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen.

Modernisierungsrichtlinie:

Zur Umsetzung der Ziele des ISEKS hinsichtlich der Förderung privater Modernisierungen und Instandsetzungen wurde in Abstimmung mit dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport des Saarlandes 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 „Altstadt Homburg“ 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 Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren sollte auch die Modernisierungsrichtlinie beschlossen

werden, damit private Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben einheitlich und geordnet in die Wege geleitet, betreut und abgeschlossen werden können.

Durchgeführte Beteiligungen:

Die Träger öffentlicher Belange (Töbs), Behörden sowie die Nachbargemeinden wurden ebenso wie die Bürgerinnen und Bürger der Kreisstadt Homburg im Rahmen der Erstellung des ISEKs „Altstadt Homburg“ an dem Vorhaben beteiligt.

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

Anlage/n

- 1 Geltungsbereich (öffentlich)
- 2 Sanierungssatzung (öffentlich)
- 3 Anlage 1 (öffentlich)