

2022/0114/610-0-01

öffentlich

Beschlussvorlage

610 - Stadtplanung / Bauordnung

Bericht erstattet: Michael Banowitz



Altstadt Homburg - Sanierungssatzung

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / 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.

Mit dieser Ergänzungsvorlage wurde noch der Punkt i) unter § 2 in der Sanierungssatzung ergänzt (Neuordnung der Parkverkehre...). Damit wird noch ein gesamtträumliches Ziel aus dem ISEK in die Sanierungssatzung aufgenommen. Der Punkt wurde ergänzt, damit kein Zielkonflikt entsteht. Ein Fördermittelabruf ist für ein privatwirtschaftlich betriebenes Parkhaus nicht beabsichtigt und auch nicht möglich.

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

Satzung der Kreisstadt Homburg (Saar) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Homburg“ im Stadtteil Homburg

Gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S.3634), zuletzt geändert durch das Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) und § 12 des Kommunalselbstverwaltungsgesetzes Saarland (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (Amtsbl. I. S. 1341) und der Satzung über die Form der öffentlichen Bekanntmachung in der Kreisstadt Homburg vom 02. April 2020, sowie auf der Grundlage des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) „Altstadt Homburg“ vom 15. November 2018, hat der Stadtrat der Kreisstadt Homburg in seiner Sitzung vom 31.03.2022 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

Nach Durchführung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wird das unter § 3 dieser Satzung abgegrenzte Gebiet hiermit förmlich als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 und Abs. 3 BauGB festgelegt und erhält die Bezeichnung „Altstadt Homburg“.

§ 2 Zweck und Ziele der Sanierung

- (1) Das bezeichnete Gebiet weist städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB auf und soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.
- (2) Ziele der Sanierung sind gemäß ISEK „Altstadt Homburg“:
 - a. kulturhistorisch wertvollen Stadtkern erhalten und weiterentwickeln
 - b. konsequente und einheitliche Steuerung der zukünftigen baulichen Entwicklung
 - c. Reduzierung der Ladenleerstände / Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten
 - d. Barrierefreiheit im Gebäudebestand
 - e. Schaffung neuer Freiraumqualitäten in Hofinnenbereichen
 - f. Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen sowie stadtbildgerechte Gestaltung der öffentlichen und privaten Bausubstanz
 - g. Energetische Sanierung
 - h. Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung / Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität, andere Nutzungsmöglichkeiten usw.)
 - i. Neuordnung der Parkverkehre im kulturhistorisch wertvollen Stadtkern, unter anderem durch Reduzierung von Parksuchverkehr und Angebot einer zentralen Parkmöglichkeit am östlichen Rand der Altstadt

§ 3 Abgrenzung

- (1) Bestandteil der vorliegenden Satzung ist der Lageplan mit der genauen Abgrenzung des ca. 6,8 ha großen Sanierungsgebiets. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der abgegrenzten Fläche im beigefügten Lageplan; basierend auf der Katastergrundlage für den Bereich der Altstadt Homburg von Januar 2020. Aufgrund der Größe des Abgrenzungsbereichs wird eine Auflistung der Flurstücksnummern als Anlage beigefügt.

- (2) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind die Bestimmungen vorliegender Satzung auf diese ebenfalls anzuwenden.

§ 4 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Entsprechende Vorbereitende Untersuchungen sind in der im Einleitungsabschnitt dieser Satzung genannten Fassung des ISEKs „Altstadt Homburg“ enthalten. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB kommen nicht zur Anwendung.

§ 5 Genehmigungspflichten

- (1) In dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen Vorhaben und Rechtsvorgänge gemäß § 144 Abs. 2 BauGB der schriftlichen Genehmigung der Kreisstadt.
- (2) Die Vorschriften von § 144 Abs. 1 BauGB finden keine Anwendung.

§ 6 Durchführungsfristen

Die Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB innerhalb einer Frist von 15 Jahren und somit bis zum 31.03.2037 durchzuführen.

§ 7 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus der Kreisstadt Homburg eingesehen werden.

Homburg, den 31.03.2022

Der Oberbürgermeister

in Vertretung

Michael Forster
(Bürgermeister)

Die Bekanntmachung kann im zentralen Internetportal der Kreisstadt Homburg unter <https://www.homburg.de/index.php/aktuelles/mitteilungen/bekanntmachungen> eingesehen werden.

**Hinweise zur Satzung gemäß §§ 214, 215 BauGB und § 12 KSVG
(Bestandteil der Satzung vom 31.03.2022):**

Hinweise gemäß §§214, 215 BauGB:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie der Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
3. wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Kreisstadt Homburg unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweise gemäß § 12 Abs. 6 KSVG:

Nach § 12 Abs. 6 des Kommunaleselbstverwaltungsgesetzes (KSVG) gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften des KSVG oder auf Grund des KSVG zustande gekommen sind, ein Jahr nach der öffentlichen Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Genehmigung oder die öffentliche Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. vor Ablauf der vorbezeichneten Frist (Satz 1 des § 12 Abs. 6 KSVG) der Bürgermeister dem Beschluss widersprochen oder die Kommunalaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder der Verfahrens- oder Formmangel gegenüber der Stadt unter Bezeichnung der Tatsache, die den Mangel ergibt, schriftlich gerügt worden ist.

Die Sanierungsatzung „Altstadt Homburg“ wird gemäß § 143 Abs.1 BauGB mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Die Satzung liegt im Rathaus, Am Forum 5, Zimmer 420/421, während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereit. Auf Verlangen wird über die Satzung Auskunft gegeben.

Kreisstadt Homburg, den 31.03.2022

Der Oberbürgermeister

In Vertretung

(Michael Forster)

Bürgermeister

Anlage 1

Anlage 1 zur Satzung der Kreisstadt Homburg (Saar) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Homburg“ in der Gemarkung Homburg

Flur 1

5, 6, 11 , 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27, 27/2, 28/1, 30, 34, 35, 36, 37, 38, 48, 49, 50, 51, 53/1, 53/2, 55/2, 55/5, 56, 57, 58, 64/3, 64/5, 65, 65/4, 65/6, 65/7, 65/8, 65/9, 65/10, 65/11, 65/12, 66/3, 66/4, 68/3, 68/4, 68/5, 68/6, 71/3 ,71/7 , 71/8 , 71/9 , 72/5 , 72/6 , 72/7, 73, 74/1, 75/1, 76, 80, 81, 82, 86/1 , 86/3 , 86/5, 87/1, 87/2, 88, 88/5, 88/6, 88/7, 88/8, 88/9, 88/10, 89/1, 90/2, 90/3, 90/4, 91, 92/1, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 105, 109, 188, 189, 191, 192, 196,202, 203, 204, 205, 206,207, 209, 210, 213, 215, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 238, 239, 241, 247, 248 , 103/2 , 103/3 , 103/5 , 106/1 , 106/2, 107/1 , 107/2 , 109/2 , 119/5 , 119/6, 119/7 , 124/4, 14/2 , 190/1 , 190/2 , 191/2 , 200/2 , 201/1 , 201/2 , 207/2 , 208/2, 208/4 , 208/5, 209/2, 211/2 , 212/3, 212/5 , 214/3 , 214/4 , 227/3 , 227/5 , 236/1 , 237/1 , 237/2 , 244/1

Flur 2

251, 252, 253, 254, 255, 256/3, 264/8,265, 269/1, 270, 271 ,276, 282,283, 284, 285, 286, 288/1, 288/2, 288/3,289, 289/2, 289/3,290, 290/1, 291/2, 291/4, 291/5, 294/3, 295, 296/10, 296/11, 296/4,297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304/2, 304/3,305/2, 305/3, 305/4, 305/5, 306, 307, 308, 309, 310/1, 311, 312/1, 314, 314/2, 315, 316, 317, 318, 319/6, 320, 325/5, 326/2, 326/5, 327/2, 369/10, 369/12, 369/13, 369/18, 369/19, 369/2, 369/20, 369/21, 369/3, 369/9,412/3, 413, 414, 414/2, 415/2, 416/2, 416/3, 417, 418/2, 421/3, 421/5, 424/7, 425, 427, 431, 432, 433, 434/1, 434/2, 435, 436/1, 438, 439, 440, 441, 442/1, 444/1, 449/1, 450/3, 451/2, 452/3, 458/11, 458/12, 458/13, 458/14, 459/5, 459/6, 460/3, 465/3, 465/5, 497/5, 499/1,

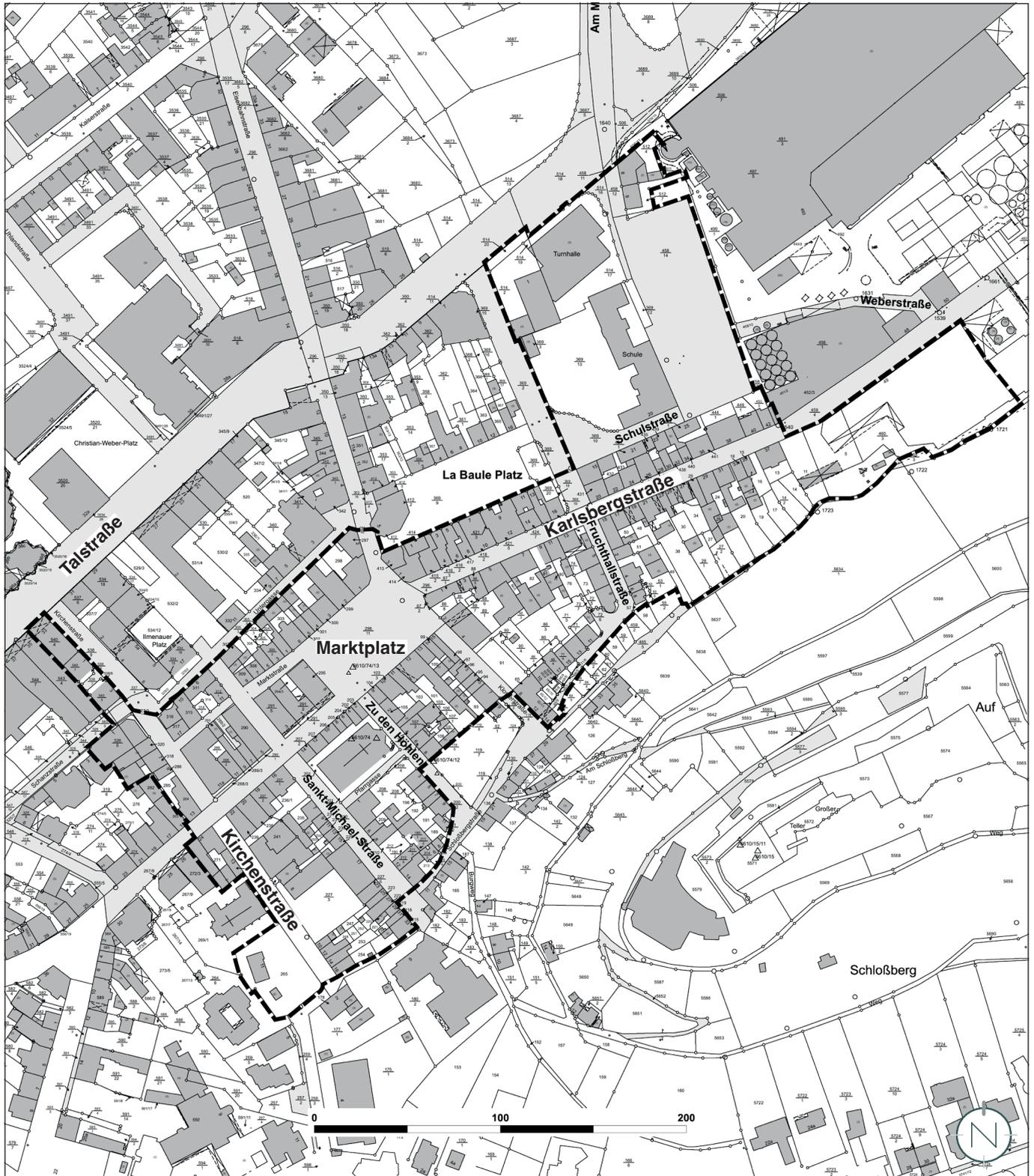
Flur 3

511/4, 512/4, 512/7, 514/16, 514/17, 514/19, 514/2, 514/20, 514/22, 538/6, 538/7, 538/8, 538/9, 540/1, 540/3, 540/4, 543/4, 1834/31,

Aufgestellt:
Kreisstadt Homburg
Bau- und Umweltamt
Abteilung Stadtplanung
Homburg, den 09.03.2022

Lageplan, o.M.

Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Altstadt Homburg“ in der Kreisstadt Homburg/Saar, Stadtteil Homburg



Quelle: Kreisstadt Homburg/Saar; Stand: Januar 2020; Bearbeitung: Kernplan