

SITZUNG DES STADTRATES CREUßEN AM 15.11.2021

Die Behandlung des Tagesordnungspunktes war öffentlich.
 Alle Mitglieder waren ordnungsgemäß geladen, Beschlussfähigkeit war gegeben.

132. Satzung der Stadt Creußen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt Creußen" im vereinfachten Verfahren; Beschluss zur Verlängerung der Frist zur Durchführung der Sanierung;

Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Creußen beschließt gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB die Laufzeit der rechtskräftigen Sanierungssatzung „Altstadt Creußen“ über den bisher befristeten Zeitraum, festgelegt gemäß § 235 Abs. 4 BauGB auf den 31. Dezember 2021, bis zum 31. Dezember 2027 zu verlängern.

Begründung

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt Creußen“ ist 1989 auf der Grundlage Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erfolgt, in deren Ergebnis die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse beschrieben und die Notwendigkeit der Altstadtsanierung aufgezeigt werden konnten.

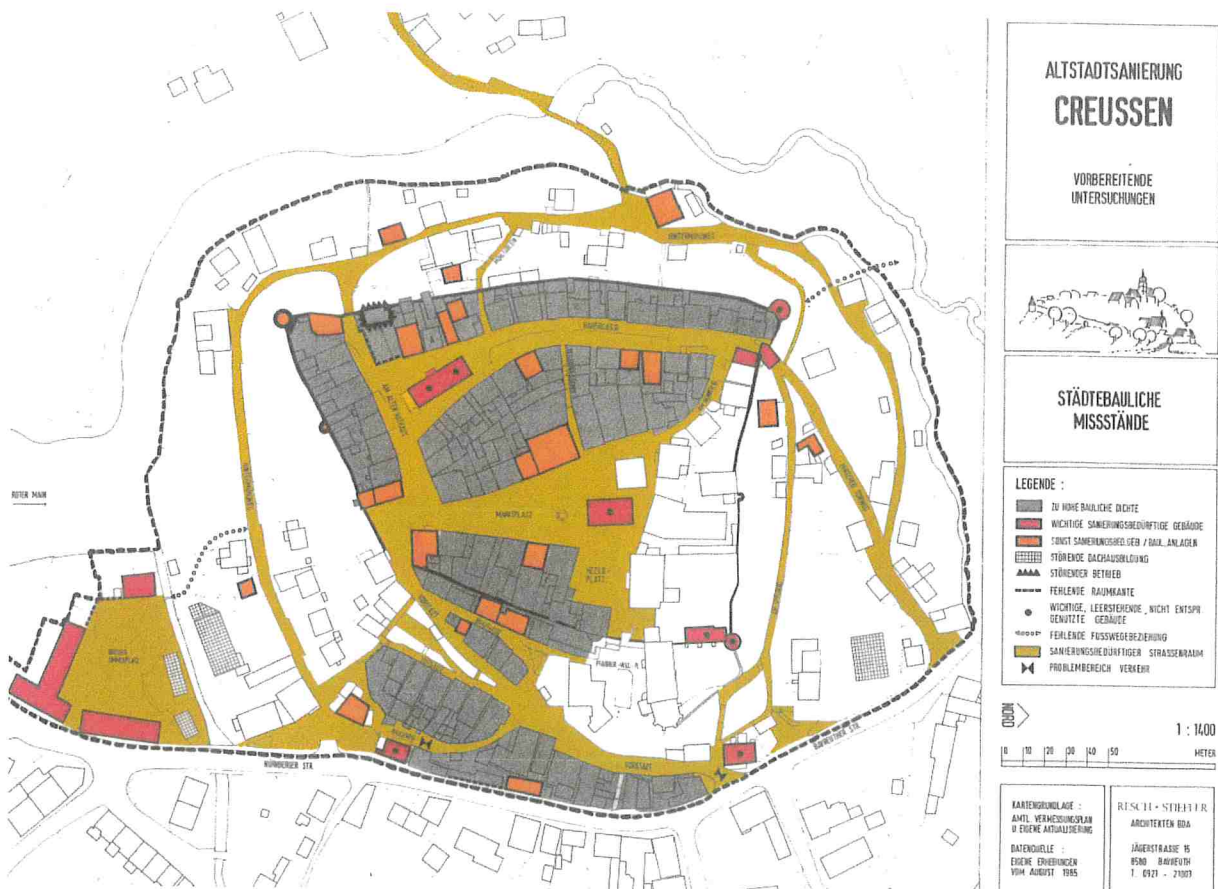


Abbildung 1: Vorbereitende Untersuchungen zur Altstadtsanierung Creußen
Städtebauliche Missstände © Resch und Stiefler, Architekten BDA, Bayreuth
1985

Die im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Creußen (ISEK) durchgeführten Analysen zeigen, dass viele Ende der 1980er Jahre beschriebenen städtebaulichen Missstände in der Altstadt beseitigt werden konnten.

Dazu beigetragen haben verschiedene Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie und private Vorhaben, die in den vergangenen 30 Jahren mit Unterstützung der Städtebauförderung und unter Anwendung der sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB durchgeführt werden konnten.

Die Ergebnisse des ISEK zeigen aber auch, dass viele der im Städtebaulichen Rahmenplan zur Altortsanierung von 1988 formulierten allgemeinen Sanierungsziele als Daueraufgabe verstanden werden müssen, denen sich die Stadt Creußen unter teilweise geänderten Rahmenbedingungen (wirtschaftliche und demographische Veränderungen, Klimawandel, etc.)

auch zukünftig stellen möchte. Zu nennen sind hier u.a.

- die vergleichsweise hohe bauliche Dichte in der Altstadt,
- der energetische Sanierungsbedarf an vielen Gebäuden
- bauliche und/oder gestalterische Mängel auch an denkmalgeschützten und/oder ortsbildprägenden Gebäuden,
- die an verschiedenen Stellen noch immer mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum,
- der sanierungsbedürftige Zustand von öffentlichen Straßen und Plätzen,
- Bereiche, in denen es zu Verkehrsproblemen kommt, leerstehende oder von Leerstand bedrohte Anwesen und der damit verbundene Funktionsverlust der Altstadt,
- fehlende alternative Mobilitätsangebote und
- unzureichende Wegeverbindungen.

und Baumaßnahmen, private Maßnahmen) und zeigt den geplanten zeitlichen Rahmen hierzu auf.

Weil z.B. aus finanziellen Gründen manche Maßnahmen bis heute nicht realisiert werden konnten, wurde der ISEK Prozess auch zum Anlass genommen, den Maßnahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt Creußen“ fortzuschreiben.

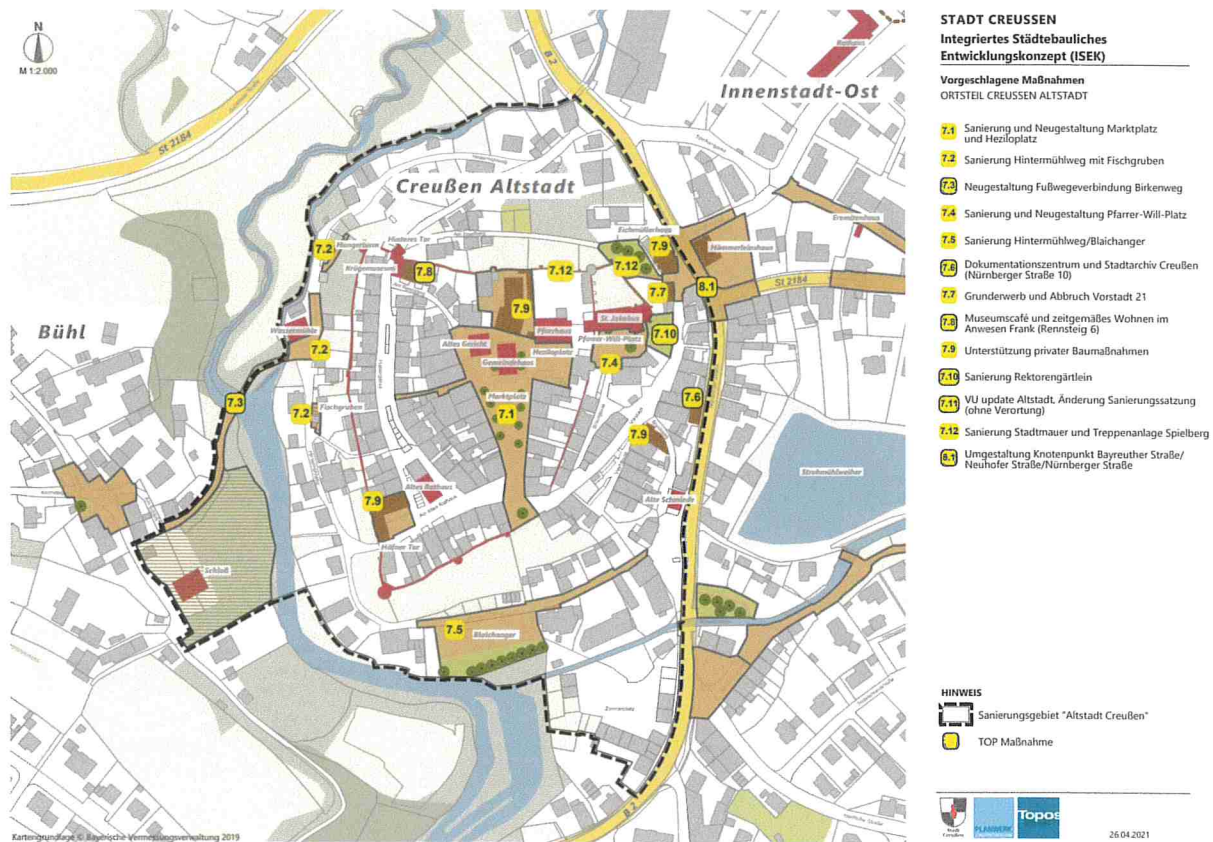


Abbildung 4: ISEK Creußen, Vorgeschlagene Maßnahmen für den räumlichen Handlungsschwerpunkt „Altstadt Creußen“ © PLANWERK mit Topos team, Nürnberg 2021

Vor dem Hintergrund gesamtstädtischer Entwicklungen und Bedarfe hat sich der Stadtrat Creußen mit Beschluss über das ISEK auf eine Liste von Maßnahmen sowie deren Prioritäten und voraussichtlichen Umsetzungszeiträume verständigt. Diese sieht für das Sanierungsgebiet „Altstadt Creußen“ folgende Bau- und Ordnungsmaßnahmen vor:

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Umsetzung
7.1	Sanierung und Neugestaltung Marktplatz und Heziloplatz*	mittel	hoch	2024-2027, ggf. ab 2028
7.2	Sanierung Hintermühlweg (BA II) mit Fischgruben*	mittel	hoch	2024-2027, ggf. ab 2028
7.3	Neugestaltung Fußwegeverbindung Birkenweg*	TOP	mittel	2024-2027
7.4	Sanierung und Neugestaltung Pfarrer-Will-Platz*	hoch	mittel	2021-2027

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Umsetzung
7.5	Sanierung Blaichanger Hintermühlweg (BA I)*	hoch	mittel	2021-2027
7.6	Dokumentationszentrum und Stadtarchiv Creußen (Nürnberger Straße 10)	TOP	hoch	2021-2023
7.7	Grunderwerb und Freilegung von Grundstücken, z.B. Vorstadtstraße 21*			2021 und später
7.8	Museumscafé und zeitgemäßes Wohnen im Anwesen Frank (Am Rennsteig 6)	TOP	hoch	2021-2023
7.9	Unterstützung privater Baumaßnahmen (z.B. Vorstadt 23, Marktplatz 18, Marktplatz 16, Am Alten Rathaus 19, Vorstadt 6, Nürnberger Straße 14)*	hoch	gering	2021 und später
7.10	Sanierung Rektorengärtlein	TOP	mittel	2022-2027
7.11	Fristverlängerung Sanierungssatzung, VU Update zur Änderung der Sanierungssatzung	TOP	gering	2021 VU-Update später
7.12	Sanierung Stadtmauer und Treppenanlage Spielberg	hoch	mittel	2023-2027

Tabelle 1: ISEK Creußen, Vorgeschlagene Maßnahmen für den räumlichen Handlungsschwerpunkt „Altstadt Creußen“ © PLANWERK mit Topos team, Nürnberg 2021

In der Liste enthalten sind verschiedene mit „*“ markierte Maßnahmen, die bereits im Maßnahmenplan von 1988 dargestellt waren, bisher nicht umgesetzt werden konnten oder nachgebessert werden müssen, weil sie nicht mehr heutigen Anforderungen z.B. an die Barrierefreiheit entsprechen.

Private Sanierungsmaßnahmen sollen auch weiterhin durch Sanierungsberatungen und das Kommunale Förderprogramm der Stadt Creußen zur Durchführung privater Fassadengestaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unterstützt werden. Dessen Verlängerung hat der Stadtrat unlängst beschlossen.

Das bei Aufstellung des ISEK bewiesene Engagement und die Mitwirkungsbereitschaft aller Beteiligten lassen erwarten, dass die Altstadtsanierung auch zukünftig durchführbar ist.

Da jedoch

1. die Maßnahmen nicht bis zum 31.12.2021 umgesetzt werden können und

2. die Stadt Creußen auch zukünftig auf finanzielle Unterstützung zur Realisierung ihrer Sanierungsziele angewiesen sein wird,

bedarf es einer Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierungsmaßnahme „Altstadt Creußen“ um mindestens weitere 6 Jahre.

Aus der Fortführung der Sanierungsmaßnahme ergibt sich für die Stadt Creußen Finanzbedarf, für den entsprechend der Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) Städtebauförderungsmittel akquiriert werden sollen.

Im Rahmen der Bedarfsanmeldung gemäß StBauFR entscheidet der Stadtrat, wann genau welche der oben aufgeführten Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Die erforderlichen Eigenanteile der Stadt Creußen sind dabei entsprechend der Fördermittelbewilligungen zu berücksichtigen. Eine Änderung der Prioritätensetzung bleibt dem Stadtrat vorbehalten.

Die Entscheidung über die Verlängerung der Durchführungsfrist zur Altstadtsanierung unterliegt dem sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB. Demgemäß sind die öffentlichen Belange bzgl. einer Verlängerung der Frist und die privaten Belange hinsichtlich einer Aufhebung der Sanierungssatzung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Bei der Vielzahl der noch zu realisierenden Einzelvorhaben sind überwiegend öffentliche Belange betroffen, d. h. hier überwiegen die Nachteile, die der Allgemeinheit entstünden, wenn die Sanierungsfrist nicht verlängert werden würde. Mit der Verlängerung der Sanierungsfrist ergeben sich auch für betroffene Private als Steuerpflichtige unter Voraussetzung des § 7h EStG erhöhte Abschreibungen bei Gebäuden im Sanierungsgebiet.


Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Verlängerung der Sanierungsdauer um weitere 6 Jahre gegenüber den Betroffenen zumutbar ist.

Spätestens danach soll gemäß § 162 Abs. 1 BauGB erneut entschieden werden, ob die Sanierungssatzung in Teilen oder im Ganzen aufgehoben wird oder einzelne Grundstücke aus der Sanierung zu entlassen sind, weil die Sanierung durchgeführt ist, sich als undurchführbar erweist, die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die zur Durchführung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Ja 14 Nein 0

Die Richtigkeit der Beschlussabschrift wird hiermit bestätigt.

Stadt Creußen, 16.11.2021


Klaus Baumgärtner
Geschäftsleiter