

SITZUNG DES STADTRATES CREUßEN AM 15.11.2021

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

133. Satzung der Stadt Creußen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt-Ost"; 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 „Innenstadt-Ost“ 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 „Innenstadt-Ost“ ist 2005 auf der Grundlage Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erfolgt, in deren Ergebnis die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse beschrieben und die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme aufgezeigt werden konnten.



Abbildung 1: Vorbereitende Untersuchungen zur Stadtsanierung in Creußen
 Städtebauliche Missstände © architektur Ingenieurbüro Mahela Bär + Partner, Creussen 2003

Gegenüber den 2003 beschriebenen Missständen konnten Verbesserungen erreicht werden. Die im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für die Stadt Creußen (ISEK) durchgeführten Analysen zeigen aber, dass die „Innenstadt-Ost“ noch immer erhebliche städtebauliche Mängel aufweist, die eine Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierung rechtfertigen. Hierzu gehören:

- sanierungsbedürftige Gebäude,
- ungenutzte oder teilweise ungenutzte Gebäude,
- ortsbildstörende Gebäude oder Bauteile,
- unverträgliche Gemengelagen von z.B. Wohnen und Gewerbe,
- mangelhaft gestaltete und/oder mindergenutzte Freiflächen,
- Bereiche mit fehlenden Stellplätzen/hohem Parkdruck,
- unübersichtliche und gefährliche Verkehrsknotenpunkte,
- fehlende oder unsichere Wege für Fußgänger und Radfahrer.

Gemäß Rahmenplan 02 – Natur und Freiräume:

- den Erhalt und die Entwicklung gewässerbegleitender Grünflächen, z.B. am Strohstuhlweiher, entlang des Schwarzbachs und des Roten Mains,
- das Schaffen neuer öffentlicher Grünflächen, z.B. zum Wassererlebnis am Roten Main,
- das Schaffen einer grünen Achse Altstadt-Bahnhof,
- die Umgestaltung und Aufwertung öffentlicher Straßenräume und Plätze, z.B. am Metzlesberg/Eingangsbereich Friedhof oder um das neue Feuerwehrgebäude

Gemäß Rahmenplan 03 Verkehr, technische Infrastruktur und Energie:

- die Sanierung und Aufwertung von Straßen, Plätzen und Wegen, z.B. der Theodor-Künneth-Straße,
- die Umgestaltung von Hauptverkehrsstraßen bzw. deren Randbereiche, z.B. Bahnhofstraße, Neuhofer Straße,
- das Aufwerten vorhandener und Schaffen neuer Wegeverbindungen, z.B. durch das ehemalige Suspa-Gelände,
- das Verbessern von Haltestellen des ÖPNV,
- die Erweiterung alternativer Mobilitätsangebote.

Gemäß Rahmenplan 04 – Wirtschaft, Wohnen und Soziales

- das Sichern und Stärken vorhandener Nahversorgungsangebote,
- das Sichern und Schaffen bezahlbaren Wohnraums,
- die Erweiterung von touristischen und Naherholungsangeboten, z.B. durch die Umnutzung des Anwesens Hämmerlein.

Der 2003 im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen erstellte Maßnahmenplan beschreibt mehr als 20 öffentliche Maßnahmen, um die städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet „Innenstadt-Ost“ zu beseitigen und das Gebiet zu verbessern oder umzugestalten.

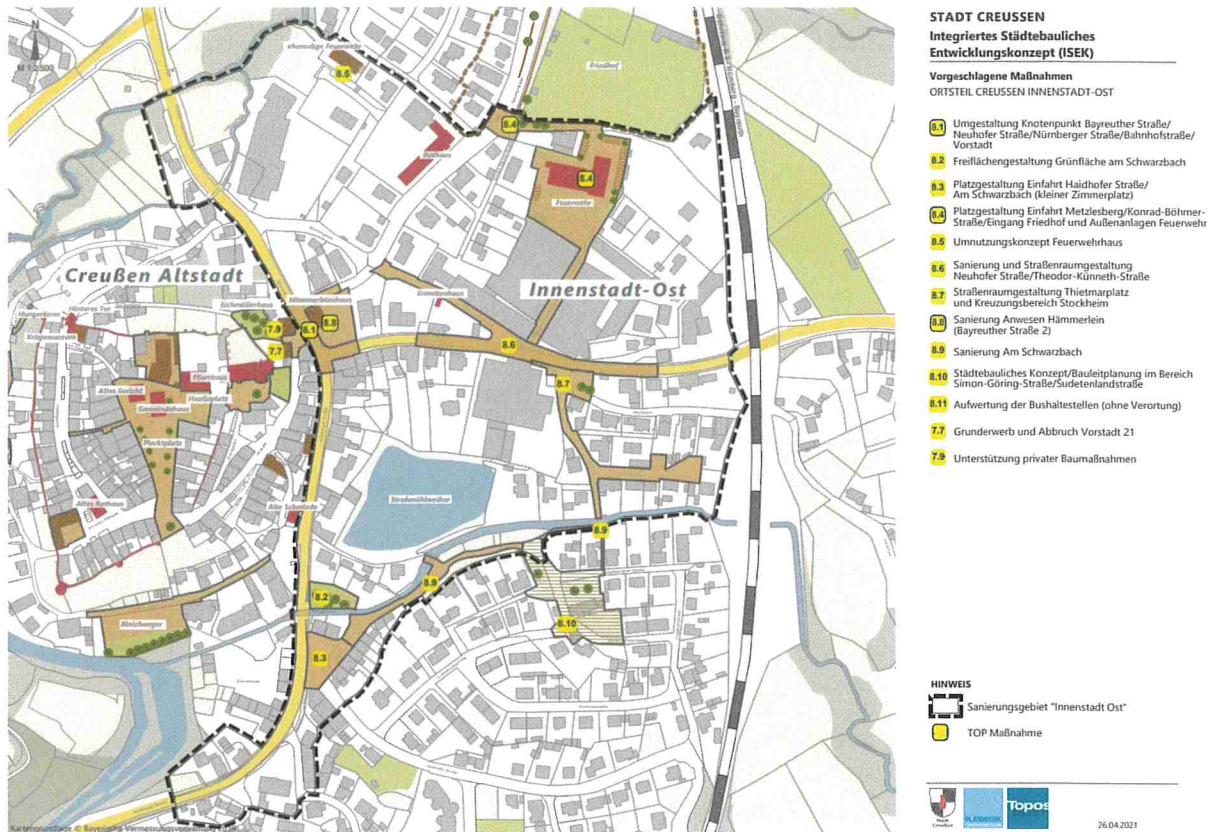


Abbildung 5: ISEK Creußen, Vorgeschlagene Maßnahmen für den räumlichen Handlungsschwerpunkt „Innenstadt-Ost“ © PLANWERK mit Topos team, Nürnberg 2021

Danach sollen im räumlichen Handlungsschwerpunkt „Innenstadt-Ost“ die in Tabelle 1 beschriebenen Maßnahmen realisiert werden:

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Umsetzung
8.1	Umgestaltung Knotenpunkt Bayreuther Straße/Neuhofer Straße/ Nürnberger Straße / Bahnhofstraße / Vorstadt*	TOP	Hoch	2024-2027
8.2	Freiflächengestaltung Grünfläche am Schwarzbach*	hoch	Mittel	2024-2027
8.3	Platzgestaltung Einfahrt Haidhofer Straße/Am Schwarzbach (Kleiner Zimmerplatz)*	hoch	Mittel	2023-2027
8.4	Platzgestaltung Einfahrt Metzlesberg/Konrad-Böhner-Straße/Eingang Friedhof und Außenanlagen Feuerwehr*	TOP	Mittel	2021-2022
8.5	Umnutzungskonzept Feuerwehrhaus*	hoch	gering	2022-2027
8.6	Sanierung und Straßenraumgestaltung Neuhofer	mittel	Mittel	ab 2028

	Straße und Theodor-Künneht-Straße*			
8.7	Straßenraumgestaltung Thietmarplatz und Kreuzungsbereich Stockheim*	mittel	Mittel	2024-2027

Nr.	Maßnahme	Priorität	Kosten	Umsetzung
8.8	Sanierung Anwesen Hämmerlein (Bayreuther Str. 2)*	TOP	Hoch	2021-2023
8.9	Sanierung Am Schwarzbach*	hoch	Mittel	2024-2027
8.10	Städtebauliches Konzept/ Bauleitplanung im Bereich Simon-Göhring-Straße / Sudetenlandstraße	hoch	gering	2022-2027
8.11	Aufwertung der Bushaltestellen	hoch	gering	2021-2023

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

Die mit „*“ markierten Maßnahmen waren bereits im Maßnahmenplan von 2003 enthalten.

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.

Weil jedoch

3. die Maßnahmen nicht bis zum 31.12.2021 umgesetzt werden können und
4. die Stadt Creußen auch zukünftig auf finanzielle Unterstützung zur Realisierung ihrer Entwicklungsziele angewiesen sein wird,

bedarf es einer Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt-Ost“ 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 Sanierung der „Innenstadt-Ost“ 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.

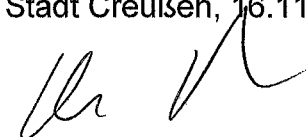
Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Verlängerung der Sanierungsdauer um weitere 6 Jahre gegenüber den Betroffenen zumutbar ist.

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