



Aktenzeichen: 61-S/Se

Datum: 15.09.2023

Hinweis: XVI/3175
XVII/1200
XVII/2304

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss
Stadtrat

Städtebauförderung "Lebendige Zentren, Innenstadt" - Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), hier: Beschlussfassung ISEK und Sanierungssatzung

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Es wird auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 19.12.2022 festgestellt, dass die Sanierung finanzierbar und in absehbarer Zeit durchführbar ist.
2. Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sowie der von der Sanierung Betroffenen werden zur Kenntnis genommen.
3. Die Festlegung der Sanierungsziele und die dazugehörige Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 19.12.2022 sowie der städtebauliche Rahmenplan auf Grundlage des Abschlussberichtes zu den vorbereitenden Untersuchungen sowie das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept werden beschlossen.
4. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 BauGB, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) i.V. mit § 24 Gemeindeordnung für Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2023 (GVBl. S. 133) wird gemäß der in der Anlage beigefügten Sanierungssatzung beschlossen. Die §§ 152 – 156a BauGB kommen nicht zur Anwendung. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird insgesamt ausgeschlossen. Die Frist zur Durchführung der Sanierung wird auf 10 Jahre festgelegt. Die ebenfalls als Anlage beigefügte Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Größe: 17,46 ha) ist Bestandteil des Beschlusses.
5. Die beschlossene Satzung mit dem dazugehörigen Plan zur Darstellung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist umgehend ortsüblich öffentlich bekannt zu machen.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:		Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:	
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Begründung:

Nach Aufnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz) in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadtzentren“ im Dezember 2018 hat der Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz) in seiner Sitzung am 21.05.2019 gemäß § 141 Abs. 1 BauGB beschlossen, für das Gebiet „Innenstadt“ der Stadt Frankenthal (Pfalz) die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten. Die öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses mit Darstellung des ca. 18,5 ha großen Untersuchungsgebietes erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) Nr. 26/2019 vom 07.06.2019.

Im Rahmen der mit den Förderbehörden des Landes abgestimmten strategischen Neuausrichtung der Städtebauförderungsmaßnahmen in Frankenthal hat der Stadtrat der Stadt Frankenthal (Pfalz) in seiner Sitzung am 09.12.2020 eine Erweiterung des Untersuchungsgebietes „Innenstadt“ beschlossen. Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Erweiterung des Untersuchungsgebietes mit Darstellung des nun ca. 24,6 ha großen Untersuchungsgebietes erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frankenthal (Pfalz) Nr. 09/2021 vom 12.02.2021.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden im Rahmen eines ersten Sachstandsberichts dem Planungs- und Umweltausschuss am 12.10.2021 sowie im Rahmen eines weiteren Sachstandsberichtes dem Planungs- und Umweltausschuss am 28.04.2022, dem Haupt- und Finanzausschuss am 03.05.2022 sowie dem Stadtrat am 11.05.2022 vorgestellt. Die Vorstellung des dazugehörigen textlichen Erläuterungsberichtes zu den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und zum Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept erfolgte im Rahmen der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 26.01.2023.

Durch die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierung nachgewiesen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB durchgeführt. Die vorgebrachten Anregungen wurden im textlichen Erläuterungsbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen und dem ISEK dargestellt und ein Abwägungsvorschlag unterbreitet (S. 148 ff. und Anlage 8 „Auswertung Stellungnahmen TÖB-Beteiligung“).

Die Anregungen aus der umfangreichen Bürgerbeteiligung werden (soweit umsetzbar) zur Kenntnis genommen und bei der Abwägung berücksichtigt.

Der Entwurf der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Stand 30.01.2023), der Gebietsabgrenzung (Fläche: 17,46 ha) sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand: 19.12.2022) wurden der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Neustadt (ADD) zur Prüfung und abschließenden Abstimmung mit dem Ministerium des Innen und für Sport (MDI) vorgelegt. Die diesbezügliche Zustimmung gemäß Ziffer 14.4 der Richtlinie zur Förderung der Städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung (RL-StEE) erfolgte mit Schreiben der ADD vom 28.08.2023. Der Inhalt der eingereichten Unterlagen sowie der dargestellte Fördermittelbedarf wurden dabei als grundsätzliche Basis der Gesamtmaßnahme anerkannt. Diese Zustimmung steht unter dem Vorbehalt der Beachtung der förderrechtlichen Bestimmungen sowie der Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel und der abschließenden Entscheidung über die Förderfähigkeit der Einzelmaßnahmen im Zuge der jeweiligen Jahresförderanträge.

Der Stadtrat kann somit nun den offiziellen Beschluss über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes, die Sanierungssatzung, die dazugehörige Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie über die Ergebnisse des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes fassen.

Mit Schreiben des Oberbürgermeisters von 25.04.2023 und E-Mail der Verwaltung vom 25.04.2023 wurde den Mitgliedern des Planungs- und Umweltausschusses, des Haupt- und Finanzausschusses sowie des Stadtrates der Link zum Download des ISEK-Entwurfes (Erläuterungsbericht samt Anlagen) für das Gebiet „Innenstadt“, in der bei der Aufsichts- und Dienstleitungsdirektion (ADD) mit der Bitte um Prüfung und Zustimmung eingereichten Version zur Verfügung gestellt.

Die Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 19.12.2022 weist Gesamtausgaben i.H.v. rd. 27 Mio. € aus. Hiervon werden rd. 7,6 Mio. € über zweckgebundene Einnahmen abgedeckt. Es verbleiben somit zuwendungsfähige Gesamtkosten i.H.v. rd. 19,4 Mio. €. Der hierauf bezogene Anteil an Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes liegt aufgrund des Fördersatz von 90 % bei einem Betrag i.H.v. rd. 17,5 Mio. €. Die Kosten und Finanzierungsübersicht i.S.d. § 149 BauGB für das neue Sanierungsgebiet „Innenstadt“ weist somit aus, dass die Sanierung finanziell durchführbar ist und in absehbarer Zeit durchgeführt werden kann. Das Sanierungsgebiet ist somit zweckmäßig abgegrenzt.

Die zur Beschlussfassung vorgesehene Sanierungssatzung sowie der dazugehörige Plan mit Darstellung der Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes sind als Anlage beigefügt.

Die städtebauliche Sanierung soll gem. § 142 Abs. 4 BauGB im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt werden.

Die Durchführung der Sanierung wird nach vorliegenden Erkenntnissen durch Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens nicht erschwert.

Ist in der Sanierungssatzung die Anwendung der § 152 bis 156 a BauGB ausgeschlossen worden, ermöglicht dies auch den Ausschluss des Genehmigungsvorbehalts aus § 144 BauGB (§ 142 Abs. 4 HS 2 BauGB).

Unter Bezugnahme auf die diesbezüglichen Ausführungen im textlichen Erläuterungsbericht (Teil D, Ziffer 4 „Verfahrensweise“, S. 187 ff.) soll im Rahmen der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt ausgeschlossen werden.

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. (§ 142 Abs. 3 S. 3)

Gemäß § 4 der vorliegenden Sanierungssatzung hat diese eine Geltungsdauer von 10 Jahren. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, besteht die Möglichkeit die Frist durch Beschluss zu verlängern.

Ob eine Verlängerung in Betracht kommt, bestimmt sich grundsätzlich nach den für die förmliche Festlegung geltenden Grundsätzen, also namentlich nach dem Sanierungskonzept. Dabei hat die Gemeinde den erreichten Stand der Sanierung ebenso zu würdigen wie die vom Gesetzgeber gewollte zeitliche Befristung. Einen gesetzlichen Vorrang zur Beendigung der Sanierung gibt es jedoch nicht. Es handelt sich vielmehr um eine Vorschrift, welche die Gemeinde zur Überprüfung veranlasst, ob auch nach Ablauf der Frist eine Fortführung der Sanierung in Betracht kommt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in förderrechtlicher Hinsicht gemäß dem Schreiben des Ministeriums des Innern und für Sport vom 20.12.2018 die Gesamtmaßnahmen grundsätzlich bis längstens 12 Jahre gefördert wird und dann längstens nach 15 Jahren abgeschlossen werden muss. Diese Fristen laufen ab dem Programmjahr 2018, so dass höchstens bis zum Programmjahr 2029 Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren – Aktive Stadt“ bewilligt werden können und der Abschluss mit Abrechnung der Städtebauförderungsmaßnahme bis spätestens 2032 erfolgen muss.

Die vorgesehene Laufzeit der Sanierungssatzung orientiert sich hier an der Restlaufzeit der Städtebauförderungsmaßnahme. Da in begründeten Ausnahmefällen auch schon die Laufzeit von Städtebauförderungsmaßnahmen um ein Jahr verlängert wurde, um z.B. die letzte angefangene Fördermaßnahme noch fertigstellen zu können, wird vorsorglich die Laufzeit der Sanierungssatzung bereits bis 2033 und damit auf 10 Jahre festgelegt. Dies ist möglich, da die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und damit die Laufzeit der Sanierungssatzung nicht zwingend identisch mit der Laufzeit der Städtebaufördermaßnahme sein muss.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

1. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept „Innenstadt“
2. Satzung der Stadt Frankenthal (Pfalz) zur förmlichen Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Innenstadt“ + Abgrenzungsplan