

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

9

Vorschlag Umgriff
Begründung und Verfahrenswahl

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

VORSCHLAG UMGRIFF



Vorschlag Umgriff Sanierungsgebiet | o.M.

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

BEGRÜNDUNG UND VERFAHRENSWAHL

AUSGANGSBEDINGUNGEN

Die Beurteilungskriterien über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele wurden im Rahmen des Masterplans für die Innenstadt von Freilassing mit einem Entwicklungskonzept mit integrierten Vorbereitenden Untersuchungen überprüft. Eine Grundlage des Masterplans für die Innenstadt stellte hierbei das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2012 dar. Bereits aufbauend auf den Ergebnissen dieser gesamtstädtischen Untersuchung wurde durch den Stadtrat für die Innenstadt ein vorläufiges Sanierungsgebiet für das Bahnareal und der Innenstadt festgelegt.

Im Rahmen der nun aktuellen Untersuchung sind zahlreiche städtebauliche Missstände sowohl in Bezug auf die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als auch der Funktionsfähigkeit des zentralen innerörtlichen Bereichs deutlich geworden. Die Ergebnisse des nun erarbeiteten Entwicklungskonzepts mit Vorbereitenden Untersuchungen können die Erforderlichkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für den Innenstadtbereich belegen. Die Ziele der Sanierung für dieses Gebiet sind in einem Leitbild dargestellt. Damit liegen für

die Beurteilung des Sanierungsbedarfs ausreichende Unterlagen vor.

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE UND EMPFEHLUNG ZUR ABGRENZUNG DES FÖRMLICH FESTGELEGTEN SANIERUNGSGEBIETES

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs.1 Satz 2 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Durchführung sollte innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens von max. 15 Jahren abgeschlossen sein. Die Bestandsanalyse zeigt im gesamten Sanierungsbereich eine Verteilung struktureller Mängel und Funktionsschwächen unterschiedlicher Form. Die Festlegung und Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes wird durch folgende Aspekte begründet:

Die Schwächen innerhalb des Stadtzentrums überlagern sich oftmals und kombinieren sowohl funktionale und räumliche Defizite vor allem in den Randbereichen der Innenstadt. Die Innenstadt wirkt, v.a. durch die geschichtliche Entwicklung der Stadt bedingt, allgemein als ein Sonderbaukörper im Stadtgefüge. Es gibt gestörte Verbindungen hin zu den umliegenden Stadtteilen als auch vor allem zum Bahnhof und seinen Bahngleisen bspw. in Form von fehlender barrierefreier Anbindung und unzureichender Ge-

staltung des öffentlichen Raums. Die Stadt besitzt in vielen Bereichen einen starken diffusen Charakter und ist von einer hohen Verkehrsbelastung vor allem entlang der Münchener Straße geprägt.

Die Innenstadt liegt dabei in einer Randlage zur Gesamtstadt und ist durch räumliche Barrieren, Hauptverkehrsstraße als auch Gleisfläche, von den umgebenden Siedlungsbereichen abgetrennt. Der sehr breite Bahnkörper stellt hierbei eine Zäsur von gesamtstädtischer Bedeutung dar. Neben dieser starken Trennwirkung im Stadtgefüge herrscht vor allem entlang der Bereiche dieser Verkehrsstrassen, Münchener Str, Ludwig-Zeller-Straße, Rupertusstraße und Augustinerstraße, ein starker diffuser Charakter. Sie weisen dabei wenig gestalterische Ordnung sowie Fassung durch städtebaulich wirksame Kanten auf und sind zusätzlich stark verkehrsbezogen gestaltet. Als Folge dieser hohen Verkehrsbelastung der Münchener Straße sowie des hohen Anteils des Schwerlastverkehrs in diesem Straßenabschnitt ist der Stadtraum in diesem Bereich erheblich durch Lärm- und Schadstoffimmissionen belastet. Dies gilt sowohl für die Randnutzungen in den Gebäuden als auch für den Aufenthalt im öffentlichen Raum. Der diffuse Charakter gepaart mit einer

BEGRÜNDUNG UND VERFAHRENSWAHL

hohen Verkehrsbelastung konzentriert sich vor allem im zentralen Zugangsbereich zur Innenstadt als auch zur Gesamtstadt in Form des Salzburger Platzes mit seinem städtebaulich wenig qualitätsvollen Auftakt. Daneben zeigen sich für das Baugesfüge der Innenstadt weitere Defizite in Form von Erhaltungs- und Gestaltungsmängeln. Hierbei zeigen sich zahlreiche Gestaltungsmängel, v.a. im östlichen Abschnitt der Münchener Straße und im südlichen Bereich der Hauptstraße. Gravierende Erhaltungsmängel sind punktuell feststellbar, ebenso Gebäudeleerstand.

Durch wenig Adressqualitäten, uneinheitliche Raumkanten, Gestaltungs- und Erhaltungsmängel der Gebäude oder Gestaltungsbrüche zusammen mit einer hohen Verkehrsbelastung setzt sich der diffuse Charakter um die Innenstadt herum fort. Im Ring um die Innenstadt befinden sich dabei große untergenutzte bzw. ungeordnete und ungestaltete Freiflächen, welche die Gestalt- und Nutzqualität des öffentlichen Raums beeinträchtigen.

Insgesamt zeigt der Zustand des zentralen öffentlichen Raums entlang der Hauptstraße ein uneinheitliches Bild. Hierbei liegen die grundlegenden Schwächen eher in der konsequenten Fortführung es in einigen Bereichen

gut gestalteten bzw. gegliederten Stadtbodens und der Notwendigkeit einer Aufwertung und Vereinheitlichung der Stadtmöblierung sowie der grundlegenden Ordnung der Sondernutzungszonen in der Hauptstraße. Allgemein besitzt die Innenstadt in seinem zentralen Bereich einen hohen Versiegelungsgrad.

ZIELE UND ZWECKE DER SANIERUNG

Im Rahmen der Sanierung sollen schrittweise die festgestellten Mängel beseitigt und die Innenstadt als gemeinsame Mitte aller Bürger Freilassing gestärkt werden. Sie soll als Standort des Einzelhandels und damit der Versorgung gesichert und als Ort des kulturellen Austauschs weiter qualifiziert werden. Die Ziele entsprechen den 2012 formulierten Zielen für das vorläufig festgelegte Sanierungsgebiet und ergänzen diese im Detail.

Die Innenstadt ist somit aus funktionaler Sicht zusammen mit dem Bahnhof als soziales und räumliches Zentrum weiter zu entwickeln. Das konzentrierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot gilt es im zentralen Bereich zu stärken. Der Bahnhof ist als Mobilitätsknotenpunkt auszubauen und barrierefrei zu gestalten. In den Randbereichen der Innenstadt gilt es, das Potenzial

für Wohnen als auch für Parken zu prüfen, zu mobilisieren und zu nutzen. Den Kfz- Verkehr gilt es, besser zu integrieren und zu optimieren bzw. neu zu organisieren. Die Fuß- und Radwegenbindungen zur Innenstadt sind zu verbessern und auszubauen.

Räumlich gilt es, das Stadtbild zu kultivieren und erlebbar zu machen, die innerstädtischen Verknüpfungen zu stärken und den Verkehr besser zu integrieren. Hierbei sind die räumlich wirksamen Kanten im zentralen Bereich zu sichern und weiter auszubilden, diffuse Räume sollten geordnet werden und ein gefasster Stadtraum als Merkmal der räumlichen Mitte weiter qualifiziert werden. Die vorhandenen Merkmale der Innenstadt sind als Orientierungs- und Identifikationspunkte sowie städtebauliche Akzente zu kultivieren bzw. zu entwickeln.

Der zentrale öffentliche Raum ist allgemein weiter zu qualifizieren und vor allem einheitlich zu gestalten. Die öffentlichen Plätze sind zu definieren und grundlegend aufzuwerten, die Aufenthaltsqualität ist zu verbessern. Die vorhandenen grünen Boulevards sind in ihrem Charakter zu bewahren und zu kultivieren. Die Historische Diagonale als grüne Fuß- und Radwegenvernetzung sollte aufgewertet werden. Die Zentralen innerstädtischen Verknüpfungen v.a. zwischen

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

BEGRÜNDUNG UND VERFAHRENSWAHL

Innenstadt und Bahnhof sind zu stärken und zu gestalten. Die wichtigen Ost-West-Verknüpfungen durch die Innenstadt ebenso. Allgemein sind die Verknüpfungen in die Landschaft weiter zu entwickeln, den Siedlungsrand gilt es, zu begrünen. Unter Mitwirkung der Eigentümer sollen allgemein die Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig verbessert werden. Dabei ist die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln.

Der Masterplan mit den zugehörigen Strukturskizzen stellt das langfristige Entwicklungskonzept für die städtebauliche Entwicklung der Stadtmitte dar. Er zeigt die Umsetzung der im Leitbild für die Stadtmitte formulierten Ziele in einem räumlichen und funktionalen Gesamtkonzept zur strategischen Umsetzung von kurzfristig umsetzbaren als auch erst langfristig realisierbaren Zielen. Die zentralen Maßnahmen der Sanierung sind:

- Projekt „Bahnhofsspange“ mit seinen Projektbausteinen Bahnhof, Lindenplatz und Rupertusstraße Ost. Das Projekt zur Entwicklung des Bahnhofsbereichs sowie des südlichen Innenstadtrandes zur Verklammerung von Bahnhof und Innenstadt sowie der Stadtbereiche Nord und Süd.

- Projekt „Neue Plätze - Hauptstraße“ mit seinen Projektbausteinen Salzburger Platz, Goldschmiedplatz, Jahnplatz und Hauptstraße und Gassen. Hierunter versammeln sich unterschiedliche Maßnahmen und Teilprojekte, die die Attraktivität des zentralen öffentlichen Raums zum Ziel haben.
- Projekt „Ortsbild und Baukultur“ mit thematisch unterschiedlichen Bausteinen zur Sicherung und Aufwertung der Innenstadt.

BETEILIGUNG FACHÄMTER UND ÖFFENTLICHKEIT

Die Projekte wurden im Rahmen der Mitwirkung der Öffentlichkeit als auch der Fachämter bzw. der Akteure vor Ort erarbeitet. Hierzu gab es eine Bürgerwerkstatt am 27. September 2017.

Die verschiedenen Fachämter als auch die Regierung wurden im Rahmen von Fachforen, ebenfalls am 27. September 2017 bereits frühzeitig informell am Planungsprozess mitbeteiligt.

Es gab parallel mit der zuständigen Verwaltung der Stadt mehrere Abstimmungsrunden von 2017 bis 2018. Im Rahmen der Vorstellung der jeweils aktuellen Stände der Masterplanung am 24. April 2017 sowie am 12. Februar 2018 im Stadtrat konnte die Vertretung der Bürgerschaft zusätzlich mehrmals

beteiligt werden und ihre Anregungen mit einbringen.

ABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET

Der Vorschlag für den Umgriff des Sanierungsgebietes umgrenzt die Innenstadt mit dem Bahnhofsumfeld. Es entspricht in seinem Kern der Umgrenzung des bereits 2012 vorläufig festgelegten Sanierungsgebietes. Durch die erarbeiteten Projekte im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Abgrenzung nun aktualisiert und erweitert. Den östlichen Abschluss der jetzigen Umgrenzung des Sanierungsgebietes für die Innenstadt nördlich der Bahnfläche bildet die Augustinerstraße bzw. Virgilusstraße / Fürstenweg und Wolf-Dietrich-Straße. Hierbei folgt die Abgrenzung im nördlichen Bereich der Münchener bzw. Salzburger Straße und schließt die Bebauung um den Salzburger Platz mit ein. Im Osten stellt der Leitenweg die Abgrenzung des Sanierungsgebietes dar. Schließlich folgt der Umgriff ab dem Kreisel die nördliche Abgrenzung der Bahnfläche direkt südlich der Innenstadt. Die Unterführung verknüpft als umgrenzter Bereich die Innenstadt mit dem Bahnhofsumfeld. Dieses ist der Bereich nördlich der Bahnhofstraße ab Reichenhaller Straße bis einschließlich dem Bahngrundstück Georg-Wrede-Straße 8.

BEGRÜNDUNG UND VERFAHRENSWAHL

Die genaue Abgrenzung des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes ist im Lageplan gekennzeichnet. Das Gebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 30,1 ha. Es grenzt im nördlichen Bereich direkt an den Umgriff des Sanierungsgebietes der Sozialen Stadt Mitterfeld an.

MÖGLICHE VERFAHRENSWAHL

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung entscheidet die Stadt Freilassing auch darüber, ob sie die Sanierung im umfassenden oder im vereinfachten Verfahren durchführen will. Im vereinfachten Verfahren kommen die Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB (insbesondere Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) nicht zur Anwendung.

Folgende Gründe rechtfertigen im Sanierungsgebiet „Innenstadt Freilassing“ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens: Das Hauptaugenmerk der Sanierung liegt auf Erhalt und Verbesserung des Bestandes sowie hauptsächlich auf die Reduzierung der Missstände im öffentlichen Raum. Eine grundlegende Umstrukturierung mit umfangreichen Grunderwerb durch die Stadt ist nicht geplant. Mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen ist nicht zu rechnen. Bei möglichen Bodenwertsteigerungen im

öffentlichen Raum bestünde die Möglichkeit, die Kosten auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen umzulegen. Sollten sich jedoch im Laufe des Verfahrens die Sanierungsziele ändern oder konkretisieren, könnte bei Bedarf ein Verfahrenswechsel für Teile des Sanierungsgebiets erfolgen.

AUSWIRKUNGEN FÜR DIE PRIVATEN EIGENTÜMER

Was ist ein Sanierungsvermerk ?

Zur Sicherung der Interessen der Stadt und der betroffenen Eigentümer wird nach Beschlussfassung im Stadtrat ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der Grundstücke im Sanierungsgebiet eingetragen. Hierbei ist es wichtig, folgendes zu beachten: Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen wieder gelöscht, ohne dass dem jeweiligen Eigentümer Kosten entstehen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird lediglich kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Vermerk weist darauf hin, dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) - und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB - zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk erfolgt

nicht, sofern die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen ist.

Was ist die Genehmigungspflicht?

Nach § 144 BauGB wird im Rahmen der Sanierungssatzung eine Genehmigungspflicht festgelegt. Daraus ergibt sich die Verpflichtung, für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Stadt Freilassing einzuholen. Damit soll die Umsetzung der Sanierungsziele gesichert werden. Die Genehmigungspflicht kann entfallen, dabei muss diese jedoch explizit in der Satzung ausgeschlossen werden.

Welche Vorteile ergeben sich ?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den damit einhergehenden Städtebauförderungsmaßnahmen können im Sanierungsgebiet Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Diese Maßnahmen können zum einen öffentliche Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus sein, unter bestimmten Voraussetzungen können aber auch private Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet finanziell gefördert werden. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt Freilassing und dem

VORSCHLAG SANIERUNGSGEBIET

BEGRÜNDUNG UND VERFAHRENSWAHL

Eigentümer vor Beginn der Maßnahmen. Wenn eine private Maßnahme im Sanierungsgebiet geplant ist, sollten sich die Bauherren informieren vor Beginn beim Sanierungsträger, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit besteht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Gibt es steuerliche Vorteile ?

Ja, die gibt es. Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (EstG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden, vorausgesetzt, dass vor der Durchführung der Arbeiten am Gebäude eine vertragliche Regelung in Form eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Stadt abgeschlossen wird (auch wenn Sie keine Fördermittel erhalten). Ohne einen Modernisierungsvertrag kann keine Bescheinigung im Sinne des § 7 h EstG ausgestellt werden. Es wird empfohlen einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis für private Bauherren zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann daher nicht übernommen werden.

