

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 167-19

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	06.09.2019
Verfasser:	Heike Bezikofer	AZ:	623.2401

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	17.09.2019	Ö	Beschlussfassung

Stadtsanierung "Bahnhofsbereich mit Altstadt"

- a) Zusammenfassung des bisherigen Verfahrensstandes
- b) Entscheidung über Gebietsabgrenzung, Neuordnungskonzept, Finanzierung, Laufzeit und Verfahrenswahl
- c) Festlegung der Fördergrundsätze für Privatmaßnahmen
- d) Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Bahnhofsbereich mit Altstadt"

Sachverhalt:

Allgemeines:

Mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 11.04.2019 wurde der Bereich „Bahnhofsbereich mit Altstadt“ in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz West (DSP) aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum läuft bis zum 30.04.2028. Bei einem Förderrahmen von 2.500.000,- € beträgt der Zuwendungsbetrag von Bund/Land 1.500.000 € (60 % Bund/Land und 40 % Stadtanteil). Damit steht zwar nicht die gesamte beantragte Zuwendung in Höhe von 8.760.000,- € (bei einem Förderrahmen von 14,6 Mio. €) bereit, der Einstieg in die Stadtsanierung „Bahnhofsbereich mit Altstadt“ ist aber gelungen. Zu gegebener Zeit können weitere Anträge auf Aufstockung der Fördermittel beim Land gestellt werden.

Die weiteren Vorbereitungen zum Einstieg in das formale Sanierungsverfahren wurden mit der Durchführung von gesamtörtlichem Entwicklungskonzept (GEK), gebietsbezogenem integrierten Entwicklungskonzept (ISEK), vorbereitenden Untersuchungen (VU) und Bürgerbeteiligung im geplanten Sanierungsgebiet vorangetrieben. Der Gemeinderat hat nun die Entscheidung über die Gebietsabgrenzung, das Neuordnungskonzept, die Finanzierung, die Laufzeit, die Verfahrenswahl und die Fördergrundsätze für die Privatmaßnahmen zu treffen. Anschließend kann dann die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen werden.

Erläuterungen zu a):

Die Arbeiten zu GEK/ISEK mit Bürgerbeteiligung wurden im Jahr 2018 von der LBBW Kommunalentwicklung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse wurden dem Gemeinderat und der Bürgerschaft in der Vergangenheit fortlaufend, letztmals in der Gemeinderatssitzung am 25.09.2018, vorgestellt und werden in der aktuellen Sitzung nochmals kurz zusammenfassend dargestellt. Nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) waren für einen sachgerechten Satzungsbeschluss noch die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (insbes. Eigentümerbeteiligung und Trägeranhörung) durchzuführen.

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen:

Durch Beschluss des Gemeinderats vom 07.05.2019 wurde der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt am 15.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) in Donaueschingen beauftragt.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Vor-aussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen lag daher darin, von möglichst vielen Eigentümern Informationen über die vorhandene Situation und die Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet zu bekommen. Des Weiteren erhielten die Träger öffentlicher Belange, die Mieter und Pächter die Möglichkeit, zur geplanten Sanierung Stellung zu nehmen und Anregungen zu geben.

Die KE hat die wesentlichen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Folgenden zusammengefasst. Diese sind im beigefügten VU-Bericht (**Anlage 1**) detailliert dokumentiert und werden in öffentlicher Sitzung von der KE nochmals kurz vorgestellt.

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Email vom 17.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den insgesamt 18 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange antworteten 8, wobei nur in drei Fällen (Naturschutz, Wasserwirtschaft und Denkmalpflege) konkrete Anregungen vorgebracht wurden. Grundsätzlich erhob kein Träger prinzipielle Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme oder brachte unüberwindbare planungsrelevante Einwände vor.

Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter

Die Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen einer umfassenden schriftlichen Befragung der KE beteiligt und über grundsätzliche Verfahrensabläufe sowie städtebauliche Zielsetzungen unterrichtet. Die insgesamt gute Mitwirkungsbereitschaft der befragten Eigentümer liegt bei rd. 58 % aller betroffenen und bebauten Liegenschaften.

Es wurden ergänzende Einzelgespräche mit Eigentümern bedeutsamer Einzelgrundstücke geführt, um Möglichkeiten öffentlicher Freiraumgestaltungen, kommunaler Hochbauprojekte und zur Sicherung der Versorgungsstruktur auszuloten, was bei der städtebaulichen Planung entsprechend berücksichtigt wurde.

Auch wenn nicht alle Baujahre benannt werden konnten, stammt mit 39 % über ein Drittel der Bestandsgebäude aus der Zeit bis 1900 und mit weiteren 16 % aus dem Zeitraum von 1900 bis 1948, was deutlich das baugeschichtliche Erbe der zentralen Ortslage widerspiegelt. Demgegenüber wurden 45 % der Gebäude mit einer baulichen Entstehung aus der Zeit nach 1948 angegeben. Obwohl teilweise eine standortgerechte Unterhaltungssituation vorliegt, sind altersbedingt jedoch überwiegend grundsätzliche Modernisierungsdefizite in räumlich gestreuter Verteilung benannt worden. Hier ist neben der vorrangigen Sanierung der Gebäudehülle auch die Erneuerung der technischen Gebäudeanlagen, also insgesamt die Verbesserung der energetischen Situation gefordert bzw. auch beabsichtigt.

Während bereits 14 % der Gebäude keinen bzw. einen geringen Sanierungsbedarf aufweisen, zeigt die Hälfte (53 %) mittlere bzw. ein Viertel starke Mängel, die zu einem grundlegenden Modernisierungsbedarf führen. Weitere 8 % der Gebäude erfordern aufgrund substanzieller Mängel eine Wirtschaftlichkeitsprüfung. Demzufolge beabsichtigen rund zwei Drittel der Befragten entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Ganze 57 % der Eigentümer plant bereits konkrete Modernisierungs-/Umbaumaßnahmen und 4 % eine Abbruch- bzw. Neubaumaßnahme,

was eine insgesamt gute Mitwirkungsbereitschaft dokumentiert. Gut ein Drittel beabsichtigt keine Maßnahmen durchzuführen bzw. wartet das weitere Sanierungsverfahren ab.

In zeitlicher Hinsicht beabsichtigt über die Hälfte der Sanierungswilligen eine zügige Umsetzung Ihrer Maßnahmen, wobei jeweils ein Viertel die Umsetzung bereits im kommenden Jahr bzw. 2021-2023 plant. Ein weiteres Drittel erklärt, die Sanierung im Zeitraum ab 2024 angehen zu wollen und nur 16 % können noch keinen konkreten Umsetzungszeitraum benennen.

Gut die Hälfte der Befragten fühlt sich aufgrund des Lärms, insbesondere durch den Verkehr, aber auch durch Bahn, Schule, Betriebe und Nachbarn in ihrer Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt. Ergänzend wurden konkrete Verbesserungsvorschläge genannt, die primär die verkehrliche Situation des Bahnhofsbereichs und der Breitestraße, aber auch die Attraktivierung der Altstadt betraf. Ganz oben auf der Wunschliste zusätzlicher Einrichtungen/Anlagen standen Parkplätze bzw. Parkhaus, Grünflächen sowie die Verbesserung der Gastronomie.

Die grundsätzliche Einstellung zur Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet wurde fast ausschließlich als positiv bezeichnet, wobei die Sanierungsinformation und Einbindung in das Verfahren noch intensiviert werden könnte. Es wird deshalb angeregt, nach Satzungsbeschluss eine Bürgerinformation durchzuführen, bei der die Grundsätze und Förderrichtlinien im Detail vorgestellt werden und konkrete Einzelanfragen sowie Beispielfälle behandelt werden können.

Zusammenfassung

Das aktuelle Untersuchungsgebiet (Bereich Altstadt) wird geprägt durch den zentralen Denkmalschutzbereich mit einzelnen prägenden Leerständen/Unternutzungen, die gestalterischen und funktionalen Defizite der Verkehrs-/Freianlagen, Schwächen in Versorgung und Kultur sowie ein punktuell unzureichendes Erscheinungsbild der historischen Gesamtanlage. Hinzu kommt (wie im Bereich Bahnhof/Breitestraße) eine Vielzahl grundlegend modernisierungsbedürftiger privater Einzelgebäude mit unzureichenden Wohn- bzw. Arbeitsstandards und energetischen Optimierungsschwerpunkten. Ergänzend besteht im Quartier Bahnhof/Breitestraße eine negative verkehrliche Dominanz mit Parkierungsproblemen und einem unattraktiven Stadtentree.

Erläuterungen zu b):

1. Gebietsabgrenzung

Das künftige Sanierungsgebiet ist für den Satzungsbeschluss flurstücksgenau abzugrenzen und festzulegen. Vorgeschlagen wird die Kulisse des Untersuchungsgebiets, da weder die Vorbereitenden Untersuchungen noch die Sanierungskonzeption Anlass zur Abweichung ergeben haben, wobei eine Ausweitung aufgrund der Vorgaben des Fördergebers ohnehin kaum möglich wäre. Somit wird die Festlegung der Gebietsabgrenzung aufgrund des in der **Anlage 5** dargestellten Lageplans zur Satzung vorgeschlagen.

2. Neuordnungskonzept

Ausgehend von den Ergebnissen von GEK/ISEK/VU und der Bürgerbeteiligung hat der Gemeinderat das bisherige Neuordnungskonzept unter Berücksichtigung der Bürgerbeteiligung zu bestätigen, so dass eine grundlegende Konzeption für die künftige Sanierungsdurchführung vorliegt. Das Sanierungsverfahren bedingt ohnehin die regelmäßige Fortschreibung dieser planerischen Grundlage, so dass hinsichtlich der konkreten Umsetzung von Einzelprojekten ein verlässlicher Rahmen bei gleichzeitiger Flexibilität gewährleistet wäre. Es wird damit vorgeschlagen, das dargestellte Neuordnungs-/Maßnahmenkonzept vom 29.08.2018 (**Anlage 2**) als Selbstbindungsplan zu beschließen.

3. Finanzierung

Im Zuge des Satzungsbeschlusses ist auch der Nachweis zur Finanzierbarkeit des Gesamtverfahrens zu erbringen. Ausgehend von rd. 14,6 Mio. € Antragsvolumen bzw. Förderrahmen haben die Vorbereitenden Untersuchungen einen ähnlichen Finanzbedarf bestätigt, wobei gerade die kommunalen Großprojekte noch mit nennenswerten Unwägbarkeiten behaftet sind. Angesichts der höheren Förderung der Erschließungsanlagen nach der

Novellierung der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) wird jedoch von 16,1 Mio. € Förderrahmen und 9,66 Mio. € Finanzhilfe ausgegangen. Für den Eigenanteil der Stadt würde dies ein Finanzierungsvolumen in Höhe von 644.000,- € pro Jahr bei einer Laufzeit bis 2028 bedeuten. Angesichts der Erstbewilligung von 2,5 Mio. € bzw. 1,5 Mio. € Finanzhilfen kann das benötigte Volumen nur durch jährliche Aufstockungsanträge erreicht werden, was aber dem üblichen Verfahren der Städtebauförderung entspricht. Um eine rechtswirksame Satzung erlassen zu können, ist der Finanzierungsnachweis mittels einer Gebietsverkleinerung, Abschnittsbildung, Förderbegrenzung oder sog. Eigenfinanzierungserklärung zu erbringen. Da die erstgenannten Einschnitte die einheitliche Sanierungsumsetzung mit den zentralen Missständen gefährden würde und ein gewisses Anreizniveau im Privatbereich erhalten bleiben sollte, wird der formale Weg der Eigenfinanzierungserklärung vorgeschlagen. Diese besagt, dass die Stadt eine evtl. auch durch Aufstockungen nicht zu schließende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln tragen wird, wobei die Durchführung der Sanierung bei nachhaltiger Finanzknappheit auch unvollständig beendet werden kann. Es wird vorgeschlagen, die dem Neuordnungskonzept zugrundeliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht (**Anlage 3**) ggfs. mit Abgabe der Eigenfinanzierungserklärung zu beschließen.

4. Laufzeit

Das Baugesetzbuch verlangt in § 142 Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB die Festlegung der Frist innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll, um eine ungerechtfertigte Ausdehnung der formalrechtlichen Beschränkungen zu vermeiden. Der bewilligte Durchführungszeit-raum wurde auf den 31.04.2028 terminiert, so dass unter Anwendung der möglichen Zwei-Jahres-Verlängerung des Regierungspräsidiums Freiburg eine Laufzeit bis zum 31.12.2030 vorgeschlagen wird.

5. Wahl des Sanierungsverfahrens

Nach dem BauGB hat die Stadt im Zuge des Satzungsbeschlusses auch über das anzuwendende Verfahrensrecht zu entscheiden. Alternativ zum klassischen Verfahren ist auch das vereinfachte Verfahren zulässig. Beim vereinfachten Verfahren wird auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB verzichtet (dies bedeutet insbesondere der Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen). Dies ist möglich, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit der Sanierungsmaßnahme werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Erhalt und Aufwertung der denkmalgeschützten Stadtanlage unter Aktivierung und Erneuerung städtebaulich bedeutsamer Einzelgebäude.
- Nachverdichtung durch Um-/Folgenutzung und Neubau zur Stärkung der innerörtlichen Wohnfunktion.
- Nachhaltige Nutzungskonzeptionen und Erneuerung städtischer Gebäude.
- Neuordnung des Parkierungsangebots unter Aufwertung des Bahnhofsbereichs sowie der Breitestraße zur Verbesserung der Versorgungsfunktion.
- Umfeldverbesserung durch Schaffung qualitätsvoller Grün-/Freiraumstrukturen.
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.
- Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt denkmalschutzgerechter und energetischer Maßnahmen.

Damit handelt es sich um eine grundsätzlich erhaltende Sanierung, die bestehende Strukturen bewahren und stärken will. Gerade der historische Altstadtbereich erlaubt aufgrund seiner oftmals denkmalgeschützten Gebäudestruktur nur eine behutsam aufwertende

Bestandserneuerung, wobei Erschließungsverbesserungen nur punktuell im Zusammenhang mit kommunalen Hochbauprojekten und in vorwiegend gestalterischer Hinsicht vorgesehen sind. Bodenwertsteigerungen, spekulative Kaufpreise oder ein überhöhtes Preisniveau sind damit ausgeschlossen.

Das Quartier Breitestraße/Bahnhof bietet größere Möglichkeiten der städtebaulichen Gestaltung, wobei auch hier der Schwerpunkt auf den Erhalt der baulichen Bestandsstruktur gelegt wird. So geht das Neuordnungskonzept von einer vereinzelter Nachverdichtung bzw. Ersatzbebauung aus, die sich aber nach den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben richtet. Vom gesamten Erschließungsnetz werden nur die beiden Bereiche Bahnhof- und Breitestraße einer Neugestaltung unterzogen, die aufgrund vorgegebener städtebaulicher Strukturen hauptsächlich zu einer gestalterischen Aufwertung führen werden.

Selbst der engere Bereich entlang der Bahnachse weist bereits heute die Funktion einer öffentlichen Parkierungsanlage mit angegliedertem Busbahnhof und Erschließungsfunktion der Bahnhofstraße auf. Mit dem Sanierungsverfahren soll dieses Quartier in seiner bisherigen Funktion gefestigt und attraktiver gestaltet werden, was lediglich Auswirkungen auf die direkt angrenzende und weitgehend intakte Randbebauung der Bahnhofstraße haben kann.

Angesichts der unveränderten Lagenachteile in direkter Nachbarschaft der Bahnanlagen, einer fortgeführten bzw. komprimierten verkehrlichen Nutzung und trotz des geordneten Umfelds zunehmenden Belastung führen die funktionalen und gestalterischen Verbesserungen der geplanten Aufwertung der Bahnhofsachse zu keinen nennenswerten Erhöhungen des Bodenwertniveaus im angrenzenden Siedlungsbereich.

Im Ergebnis zeigt die Abschätzung des Sanierungsverlaufs angesichts der formulierten Ziele und vorgegebenen Quartiersmerkmale keine Anzeichen für die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB), um die Durchführung der Sanierung zu gewährleisten. Da weder eine nennenswerte Erhöhung der Bodenwerte noch spekulative Grundstücksgeschäfte bzw. überhöhte Kaufpreise beim privaten Grundstücksverkehr zu erwarten sind, werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB nicht benötigt. Gemäß § 142 Abs. 4 wird somit vorgeschlagen, die Maßnahme im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wobei die Regelungen des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen bestehen bleiben sollten, um eine Steuerung des Verfahrensverlaufs im Sinne der Sanierungsziele sicher zu stellen. Dies beinhaltet auch die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Erläuterungen zu c)

Der Gemeinderat hat die allgemeinen Förderbedingungen für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen (insbesondere Abbrüche) im Sanierungsgebiet festzulegen, die im Rahmen vergleichbarer Sanierungsverfahren vorgeschlagen werden.

Aufgrund der auf zunächst 1,5 Mio. € begrenzten Finanzhilfe sind konkrete Regelungen der Verteilung der Fördermittel bei Privatmaßnahmen festzulegen, um ausreichenden Spielraum für die öffentlichen Projekte zu erhalten und eine Gleichbehandlung sicher zu stellen. Um die begrenzten Mittel unter Mitfinanzierung aus dem Stadthaushalt sinnvoll und für das Gemeinwohl einzusetzen, sollen insbesondere Maßnahmen gefördert werden, die gleichzeitig zu einer Verbesserung des Ortsbildes sowie der Energiebilanz führen. Somit wird vorgeschlagen, den Fördersatz auf pauschal 25 % der förderfähigen Kosten, jedoch unabhängig von der vorhandenen Nutzung festzuschreiben, um die Wohn- und Versorgungsstruktur gleichermaßen stärken zu können. Es ist zudem eine Zuschussobergrenze von 100 T€ je Einzelmaßnahme und eine Mindestschwelle an förderfähigem Aufwand von 20 T€ vorgesehen, um eine breit gestreute Mittelverteilung sowie die umfassende Gebäudesanierung sicher zu stellen. Bei Abbruchmaßnahmen sollen die reinen Abbruchkosten mit Nebenkosten in voller Höhe entschädigt werden, um die Innenentwicklung durch Folgebebauung zu stärken. Eine zusätzliche Gebäuderestwertentschädigung kann aufgrund der begrenzten Fördermittel nicht gewährt werden; die Neubauförderung ist nach den Richtlinien grundsätzlich nicht möglich.

Der Entwurf der allgemeinen Förderbedingungen ist in der **Anlage 4** beigelegt. Die wesentlichen Inhalte werden in der Sitzung erläutert.

Zur Stärkung der Wohn- und Versorgungsstruktur und um den Erhalt der städtebaulich wertvollen Bausubstanz zu unterstützen, wird die Stadt die Bescheinigung zur erhöhten steuerlichen Abschreibung gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG – bei Vorlage der Voraussetzungen – ausstellen und alle interessierten Eigentümer zudem bei Ihren Vorhaben umfassend beraten.

Angesichts der Sanierungspraxis, der angespannten Bauwirtschaft und der Finanzzwänge privater Eigentümer wird vorgeschlagen, Sanierungsvereinbarungen bei Übereinstimmung mit obigen Förderbedingungen seitens der Verwaltung abzuschließen, um unbillige Härten durch zeitliche Verzögerungen aufgrund von Sitzungspausen oder Vorlagefristen der Gemeindeordnung zu vermeiden. Abweichende Vereinbarungen, städtebaulich komplexe Maßnahmen oder Abbruch-/Neubauvorhaben werden zwingend dem Gemeinderat zur Beurteilung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat wird laufend über alle abgeschlossenen Sanierungsverträge informiert.

Erläuterungen zu d):

Der Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsgebiet mit Altstadt“ in Engen ist samt Lageplan (**Anlage 5**) beigelegt. Die Grundlagen aus gesamtörtlichen und gebietsbezogenem Entwicklungskonzept, den Vorbereitenden Untersuchungen und der Bürgerbeteiligung haben die Sanierungsbedürftigkeit, aber auch die Mitwirkungsbereitschaft und Durchführbarkeit des geplanten Sanierungsverfahrens in einem angemessenem Zeitraum bestätigt. Das Sanierungsgebiet wurde sachgerecht abgegrenzt und ein schlüssiges Neuordnungskonzept zugrunde gelegt. Die Finanzierbarkeit des Gesamtverfahrens ist formal gesichert und die Anwendung des dritten Abschnitts des Baugesetzbuches zur Durchführung nicht erforderlich. Es wird daher vorgeschlagen, die Satzung in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Beschluss:

zu a):

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (**Anlage 1**) zustimmend zur Kenntnis.

zu b):

1. Der Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach dem vorliegenden Lageplan vom 05.09.2019 (**Anlage 5**) wird zugestimmt.
2. Das beigelegte Neuordnungskonzept nach dem Stand vom 29.08.2018 (**Anlage 2**) wird als Selbstbindungsplan beschlossen.
3. Der vorgestellten Gesamtfinanzierung (**Anlage 3**) mit einem anzustrebenden Förderrahmen von ca. 16,1 Mio. € wird ggfs. unter Abgabe der Eigenfinanzierungserklärung und der Stellung von Aufstockungsanträgen zugestimmt.
4. Die Laufzeit des Sanierungsverfahrens wird bis zum 31.12.2030 festgelegt.
5. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 142 Abs. 4 BauGB mit Wirkung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB wird beschlossen.

zu c):

Der Gemeinderat stimmt den allgemeinen Förderbedingungen für Privatmaßnahmen in Form des vorliegenden Entwurfes (**Anlage 4**) zu. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, Sanierungsvereinbarungen bei Übereinstimmung mit den Förderbedingungen eigenständig abzuschließen und alle abweichenden Fälle dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

zu d):

Der Gemeinderat beschließt die vorliegende Satzung (**Anlage 5**) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsbereich mit Altstadt“.

Anlagen:

1. Bericht über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
2. Neuordnungskonzept
3. Kosten- und Finanzierungsübersicht
4. Allgemeine Förderbedingungen für private Maßnahmen
5. Satzungstext mit Satzungsplan