

Quelle: pio.offenbach.de
Abgerufen am 01.11.2023

Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung
der Stadtverordnetenversammlung am 02. Februar 2017

TOP 6

Durchführung eines Sanierungsverfahrens für die Innenstadt Offenbach
hier: Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen
Antrag Magistratsvorlage Nr. 2016-426 (Dez. I, Amt 60 und 62) vom 07.12.2016, 2016-21/DS-I(A)0145

Beschlusslage:

Die Stadtverordnetenversammlung **beschließt** unter Berücksichtigung der nichtöffentlichen Anlage 1 mit Stimmenmehrheit wie folgt:

1. Der Entwurf über ein vorläufiges Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) und der Vorschlag zur Gebietsabgrenzung (Anlage 2) werden zur Kenntnis genommen. Den in Punkt 5 des Entwurfs genannten Entwicklungszielen für ein Sanierungsverfahren zur Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt wird zugestimmt.
2. Die zur Vorbereitung der Sanierung erforderlichen Schritte nach §§ 140 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sind vom Magistrat durchzuführen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Einleitung der Vorbereitung der Sanierung wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Originalprotokolls.

Dem Magistrat der Stadt Offenbach am Main

Obenstehenden Beschlussauszug erhalten Sie unter Bezug auf § 66 HGO mit der Bitte um weitere Veranlassung.

Offenbach a. M., den 09.08.2022
Der Vorsteher der Stv.-Versammlung

Dieser Text wurde mit dem "Politischen Informationssystem Offenbach" erstellt. Er dient nur der Information und ist nicht rechtsverbindlich. Etwaige Abweichungen des Layouts gegenüber dem Original sind technisch bedingt und können nicht verhindert werden.

Quelle: pio.offenbach.de
Abgerufen am 27.09.2023

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt
Offenbach am Main
2016 - 2021

2016-21/DS-I(A)0145

Ausgegeben am 18.01.2017
Eing. Dat. 08.12.2016

Durchführung eines Sanierungsverfahrens für die Innenstadt Offenbach
hier: Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen
Antrag Magistratsvorlage Nr. 2016-426 (Dez. I, Amt 60 und 62) vom 07.12.2016

Der Magistrat beantragt, dass die Stadtverordnetenversammlung wie folgt beschließt:

1. Der Entwurf über ein vorläufiges Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) und der Vorschlag zur Gebietsabgrenzung (Anlage 2) werden zur Kenntnis genommen. Den in Punkt 5 des Entwurfs genannten Entwicklungszielen für ein Sanierungsverfahren zur Stabilisierung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt wird zugestimmt.
2. Die zur Vorbereitung der Sanierung erforderlichen Schritte nach §§ 140 ff. Baugesetzbuch (BauGB) sind vom Magistrat durchzuführen. Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Einleitung der Vorbereitung der Sanierung wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB beschlossen.

Begründung:

Zu 1:

Die Entwicklung der Innenstadt Offenbachs bildet einen Schwerpunkt der Stadtentwicklung, da dieser historische und ökonomische Kern als Adressbildner für die gesamte Stadt fungiert und so eine wesentliche Rolle hinsichtlich des Images der Stadt in der Region und der Identifikation ihrer Bürger spielt. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt Offenbach seit den späten 1990er Jahren konsequent das Ziel der Konsolidierung des Stadtbildes. Seit dem Rückbau der Berliner Straße im Zuge des S-Bahn-Baus und der Neugestaltung des Straßenraumes als Boulevard Mitte der 1990er Jahre wurden die innerstädtischen Verkehrsräume sukzessive umgebaut und dabei auch die Verkehrsführung neu geordnet, so dass Offenbach heute eine kompakte, weitgehend neu gestaltete Fußgängerzone aufweist.

Zusätzliche Entwicklungsimpulse erfuhr die Innenstadt schließlich durch das seit 2008 betriebene Städtebauförderungsprogramm „Aktive Kernbereiche“ und die darin im „Forum Aktive Innenstadt Offenbach“ integrierte Beteiligung von Schlüsselakteuren und Bevölkerung. Seither engagieren sich neben dem kommunalen Citymanagement u. a. Händler und Immobilieneigentümer im Rahmen des Business Improvement Districts „Karree Offenbach“ für Standortqualität und Marketing. Die Städtebauförderung selbst erstreckt sich vorrangig auf öffentliche Bauvorhaben, so dass bis zum Ende der Programmlaufzeit der „Aktiven Kernbereiche“ mit Stadthof, Kaiserstraße und Marktplatz einschließlich Salzgässchen und Kleinem Biergrund nochmals wichtige innerstädtische Verkehrsräume umgebaut werden können und diese Projekte so die Neugestaltung des öffentlichen Raums in der Innenstadt vervollständigen werden. Um daneben auch Einfluss auf die Nutzung und Gestaltung der privaten Randbebauung der Straßen und Plätze nehmen zu können, wurden in der Laufzeit des StBauF-Programms „Aktive Kernbereiche“ rahmensetzende Planungen wie ein Gestaltmanual zur Qualitätssicherung bei Sondernutzungen, Werbeanlagen und Schaufenstergestaltungen, ein Lichtmasterplan mit Handlungsempfehlungen für qualitätsvolle

Illuminationen und ein Vergnügungsstättenkonzept zur Steuerung von Spielhallen u.d.m. erarbeitet, mit Öffentlichkeitsarbeit und Beratungsangeboten begleitet sowie sukzessive in die verbindliche Bauleitplanung integriert; das Gestaltmanual soll in einer Satzung münden. Weiter wurde als kommunales Anreizprogramm das „Fassadenprogramm“ installiert, das Hauseigentümern den Einsatz von Zuschüssen für die vorbildliche Renovierung von Geschäftshäusern in der Innenstadt ermöglicht.

Im 2016 beschlossenen „Masterplan der Stadtentwicklung“ wird ausgeführt, dass trotz dieser öffentlichen Impulsmaßnahmen zur funktionalen und gestalterischen Stärkung der Innenstadt weiterhin vereinzelte strukturelle Leerstände älterer Geschäftsimmobilien vorzufinden sind, die sich gleichermaßen negativ auf das Stadtbild auswirken ebenso wie weitere in die Jahre gekommene Geschäftshäuser, deren Ladenflächen häufig nur noch mit Sortimenten mit geringem Qualitätsanspruch belegt werden können. Da es sich bei diesen sanierungsrückständigen Gebäuden häufig um Investitionserfordernisse handelt, für die das kommunale Fassadenprogramm keinen hinreichenden finanziellen Anreiz bietet, soll mit der Festlegung des Gebietes als Programmgebiet der einfachen Stadterneuerung ein zusätzlicher Impuls für private Investitionen gesetzt und so die Erneuerung der Offenbacher Innenstadt abgerundet werden. Innerhalb eines förmlichen Sanierungsgebietes können Eigentümer bei Sanierungsmaßnahmen mit der Kommune Modernisierungsverträge eingehen und steuerlich von verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.

Weiter zeigt der Masterplan Potenziale zur Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion auf. Hier wird gleichermaßen auf die quantitative Bedeutung als auch auf das qualitative Spektrum des Wohnens in der Innenstadt abgezielt. Mit der Durchführung der Sanierung sollen Immobilieneigentümer (finanzielle) Anreize erhalten, ihre Wohnungsbestände zu modernisieren und leerstehende, auf dem Immobilienmarkt nicht mehr vermarktungsfähige Büroimmobilien in attraktiven Wohnraum umzunutzen.

Sanierungsziele für die Innenstadt sind:

- Funktionale Entwicklungsziele
 - Erhöhung von Nutzungsvielfalt und –intensität,
 - Förderung der Wohnfunktion,
 - Profilierung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort mit Alleinstellungsmerkmalen,
 - klare räumliche Konzentration des Kerngebietes mit seinem breiten Nutzungsmix,
 - Entwicklung der innerstädtischen Randbereiche als Mischgebiete (großflächiger Einzelhandel per se nicht mehr zulässig, jedoch Wohnen auch gebietstypisch),
 - Definition von Standorten für Vergnügungsstätten sowie
 - Festlegung von Bereichen mit ausnahmsweiser Zulässigkeit von Wohnen im Kerngebiet
- Entwicklungsziele zur Klimaanpassung
 - Vermeidung zusätzlicher Oberflächenversiegelungen,
 - Forcierung der Entsiegelung von Grundstücksfreiflächen,
 - Optimierung der Stellung von Gebäuden zur Förderung des Luftaustauschs,
 - Erhöhung der Albedo (Lichtreflexion) durch Vorzug heller Oberflächengestaltungen zur Minimierung der Oberflächenerwärmung,
 - Intensivierung von Fassaden- und Dachbegrünungen,
 - Erhöhung des Baumbesatzes und ggf. Installation sonstiger Schattenspender sowie
 - Senkung des CO²-Ausstoßes und Energieeffizienzsteigerung im Gebäudebestand als Klimaschutzziel
- Gestalterische Entwicklungsziele
 - Konsolidierung von städtebaulichen Brüchen durch Schließung/Aufstockung vertikaler Baulücken, Anbauten an Brandwände und, soweit in Einzelfällen durchsetzbar, Rückbau bzw. Teilabbruch sowie Umstrukturierung großflächiger Solitäre,
 - Denkmalgerechte Erneuerung historischer Bausubstanz und Ensembles,

- Herausarbeitung architektonischer Qualitäten auch von Nachkriegsgebäuden,
- Qualitätsvoller Neubau, insbesondere von Großobjekten, auf Grundlage von Architekturwettbewerben,
- Wiederherstellung stimmiger Fassadengestaltungen einschließlich angepasster Werbeanlagen, An- und Vorbauten
- maß- und qualitätsvolle Sondernutzung hinsichtlich Außengastronomie und Warenpräsentation, Rückbesinnung auf die Schaufenstergestaltung als zentrales Element der Werbung und Warenpräsentation sowie
- Blockentkernungen und Entsiegelungen zur Schaffung privater Grünflächen

Zu 2.

Städtebauliche Sanierungsverfahren nach § 136 BauGB sind gebietsbezogene Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Sie dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Städtebauliche Missstände liegen z.B: vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist oder das Gebiet in seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entspricht.

Es besteht ein öffentliches Interesse an der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Sanierung Innenstadt Offenbach.

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes ist gemäß § 141 BauGB die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen verpflichtend. Diese sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Dazu muss der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB gefasst werden.

Nach diesem Beschluss, der ortsüblich bekannt zu machen ist, erfolgt ein Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren gemäß § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen sowie mit den öffentlichen Aufgabenträgern gemäß § 139 BauGB. Das Sanierungsrecht verpflichtet Eigentümer nach § 138 BauGB zur Auskunft. Ein für diese Befragung vorbereiteter Fragebogen ist im Anhang der Anlage 1 vorhanden.

Die vorbereitenden Untersuchungen schließen mit einem Ergebnisbericht ab, in dem vorgeschriebene Punkte wie Beschreibung von städtebaulichen Missständen oder die Begründung der Erforderlichkeit der Sanierung enthalten sein müssen.

Kommt der Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen zu dem Schluss, dass eine Sanierung geboten und begründet ist, kann die Stadt durch Beschluss die Innenstadt förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Dieser Beschluss gilt als Satzung. In dem Beschluss wird festgelegt, ob die Sanierung als klassisches oder vereinfachtes Sanierungsverfahren durchgeführt wird und die Dauer. Mit Rechtskraft der Sanierungssatzung werden bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge z.B. Grundstücksteilungen genehmigungspflichtig bzw. gelten nach § 151 BauGB Abgaben- und Auslagenbefreiungen für Geschäfte und Verhandlungen.

Eigentümer von im Sanierungsgebiet gelegenen Gebäuden können steuerliche Absetzungen für Herstellungs- oder Anschaffungskosten im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen. Voraussetzung dafür ist ein Modernisierungs-/ Instandsetzungsvertrag oder ein öffentlich-rechtlicher (städtebaulicher) Vertrag mit der Stadt sowie die Erteilung einer vom Eigentümer schriftlich zu beantragenden Bescheinigung der vertragsgemäßen Maßnahmenausführung durch die Stadt (vgl. §§ 7h, 11a und 10f Einkommenssteuergesetz (EStG)).

In Offenbach ist, sofern dies durch die vorbereitenden Untersuchungen bestätigt und durch den Beschluss der Sanierungssatzung festgelegt wird, die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren beabsichtigt. Im vereinfachten Verfahren wird im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet im Gegensatz zum klassischen Sanierungsverfahren kein Ausgleichsbetrag (durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks) von den Eigentümern erhoben (vgl. §§ 152 und 154 BauGB).

Die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Sanierungsverfahren ist für die Stadt lediglich mit personellem Aufwand verbunden und verursacht keine Investivkosten. Zur bestmöglichen Beratung der Immobilieneigentümer über Chancen und Wirtschaftlichkeit von Sanierungsmaßnahmen ist jedoch die Beauftragung eines „Quartiersarchitekten“ bzw. eines „Sanierungsbeauftragten“ empfehlenswert. Die evtl. Beauftragung eines „Quartiersarchitekten“ als „Sanierungsbeauftragter“ ist i.R. des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Kernbereiche“ förderfähig; sie wird den Stadtverordneten in separater Vorlage nach Erlass der Sanierungssatzung nochmals zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Einbringung der Magistratsvorlage erfolgt auf dem Weg des Nachtrags (** in den Magistrat*), da es bis zum regulären Abgabetermin noch Abstimmungsbedarf gab.

** redaktionell geändert*

Anlagen:

- 1) Nichtöffentliche Anlage
- 2) Vorschlag zur Gebietsabgrenzung (Karte)

Verteiler:

- 13 x HFB
 - 1 x Minderheitenvertreter (HFB)
 - 2 x Vertreter (ALB)
- 13 x UPB
 - 1 x Minderheitenvertreter (UPB)
 - 2 x Vertreter (ALB)
- 8 x Fraktionen
- 4 x Stv.-Büro

Dieser Text wurde mit dem "Politischen Informationssystem Offenbach" erstellt. Er dient nur der Information und ist nicht rechtsverbindlich. Etwaige Abweichungen des Layouts gegenüber dem Original sind technisch bedingt und können nicht verhindert werden.