

Vorbereitende Untersuchungen



Inhalte

gemäß Baugesetzbuch (§ 141 BauGB):

- Analyse und Bewertung der **städtebaulichen Missstände**
- Feststellung der **Mitwirkungsbereitschaft** und -fähigkeit der beteiligten Bürger durch persönliche Gespräche
- Beteiligung der **öffentlichen Aufgabenträger** (TÖB)
- Städtebauliches **Neuordnungskonzept** und **Maßnahmenplan**
- Erstellung einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Vorbereitende Untersuchungen

Bevor ein Sanierungsgebiet festgelegt werden kann, sind die Sanierungsanfordernisse im Rahmen von so genannten vorbereitenden Untersuchungen darzulegen. Die gesetzliche Grundlage im Baugesetzbuch ist hierfür der § 141 BauGB. Die vorbereitenden Untersuchungen dienen als Entscheidungsgrundlage für die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit der Sanierung.

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets sind die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse, die anzustrebenden Sanierungsziele sowie die Durchführbarkeit einer Sanierung zu untersuchen. Das Sanierungsgebiet wird in Form einer Sanierungsatzung vom Gemeinderat förmlich festgelegt.

Für Sie als Eigentümer bieten die persönlichen Vor-Ort-Gespräche, welche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden, eine gute Gelegenheit, um Wünsche, Anregungen und Bedenken bezüglich der Sanierung zu äußern. Auf diesem Plakat stellen wir Ihnen die wichtigsten Punkte der vorbereitenden Untersuchungen vor. Dabei werden einige Fragen beantwortet, welche häufig im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen auftreten.

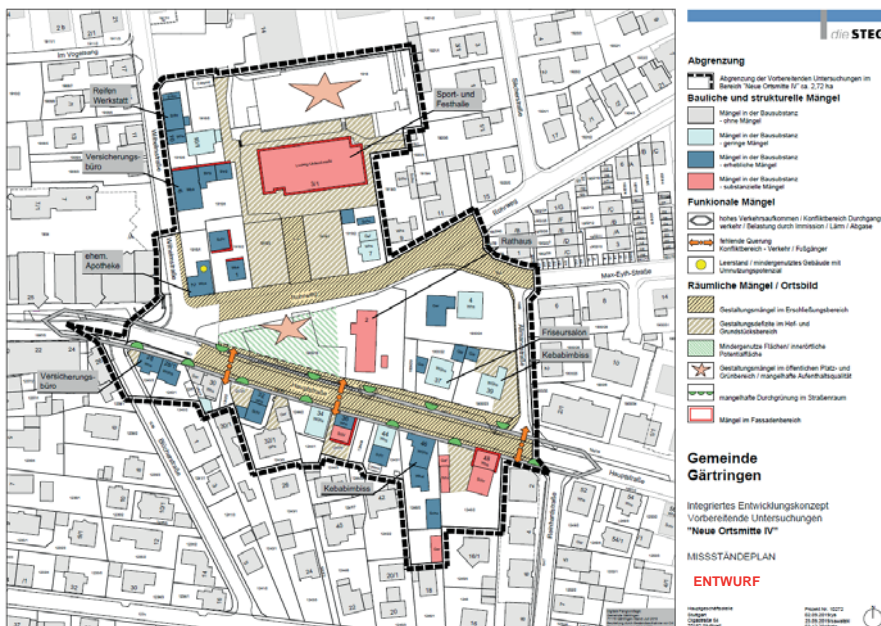


Wozu werden vorbereitende Untersuchungen benötigt?

Die vorbereitenden Untersuchungen beinhalten verschiedene Bestandteile, um das weitere Vorgehen zu planen:

- Durch die Bewertung der städtebaulichen Missstände kann der Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen eingeschätzt werden
- Dabei werden sowohl die Sanierungsbeteiligten als auch die öffentlichen Aufgabenträger miteinbezogen.
- Eine Kostenübersicht bestimmt die kalkulierten Kosten der geplanten Maßnahmen
- Außerdem wird ein städtebauliches Neuordnungskonzept mit den zugehörigen Zielen und Maßnahmen erarbeitet.

Wie wird die Ortsmitte vorbereitend untersucht?



Vorläufige städtebauliche Missstände (Stand: 23.09.2019)
Bauliche, funktionale und räumliche Mängel als Grundlage für die städtebauliche Sanierung in der „Neuen Ortsmitte IV“

Wo wird untersucht und wo später gefördert?

Die Gemeindeverwaltung erarbeitet aufgrund planerischer Abwägungen einen Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen. Der Gemeinderat berät und beschließt das Untersuchungsgebiet. Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wird noch einmal die Gebietskulisse überprüft. Das heißt, die tatsächliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann kleiner aber auch größer als das Untersuchungsgebiet werden. Auch hierüber muss der Gemeinderat einen Beschluss fassen.

Kann ich jetzt schon Zuschüsse erhalten?

Die Förderung von privaten Bau- oder Abbruchmaßnahmen ist erst möglich, wenn die Sanierungsatzung durch den Gemeinderat rechtskräftig beschlossen wurde und Finanzmittel zur Verfügung stehen. Leider können wir in diesem frühen Verfahrensstand nicht absehen, wann dies genau der Fall sein wird. Es sind noch einige Vorbereitungen und Entscheidungen zu treffen. Sobald das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde, wird dies öffentlich bekannt gegeben. Erst danach können Sie Zuschüsse erhalten.

Bitte warten Sie mit der Gebäudemodernisierung, bis die Sanierungsatzung rechtskräftig ist und Sie eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde über den Umfang Ihrer Maßnahme und eine etwaige Förderung getroffen haben. Maßnahmen, die ohne vertragliche Grundlage begonnen wurden, sind nicht förderfähig und werden auch nicht steuerlich begünstigt.