

KREISSTADT SIEGBURG

Begründung

zur Satzung der Kreisstadt Siegburg über die förmliche Festlegung des (energetischen) Sanierungsgebietes „KlimaQuartier Brückberg-Süd“ vom 12.04.2019

(Vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB)

1. Anlass und Ziel:

Die Kreisstadt Siegburg engagiert sich aktiv im Klimaschutz mit dem Ziel eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung in Bestandquartieren zu fördern. In diesem Zusammenhang ist auch das Integrierte Energetische Quartierskonzept „KlimaQuartier Brückberg-Süd“ erstellt worden. Ziel war es, die Gebäudesubstanz in Hinblick auf die energetische Beschaffenheit zu erfassen und darüber hinaus Optimierungspotenziale und mögliche Maßnahmen aufzuzeigen. Begleitet wurde das Konzept durch zahlreiche Informationsveranstaltungen und das Beratungsangebot eines Sanierungsmanagers für private Eigentümer.

Neben dem Beratungsangebot soll nun den privaten Eigentümern im v.g. Bereich zusätzlich ein finanzieller Anreiz für energetische Sanierungen / Modernisierung (z.B. Umstellung auf eine effizientere Heizungsanlage, Versorgung mit erneuerbaren Energien, Fensteraustausch, Dämmmaßnahmen an Dach, Wänden oder Kellerdecken) geboten werden. Die förmliche Festlegung eines (energetischen) Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB bietet diesen finanziellen Anreiz, da Kosten für eine energetische Modernisierung in dieser Gebietskulisse steuerlich geltend gemacht werden können.

In Verbindung mit dem Beschluss zur Einleitung des Sanierungsverfahrens wurde seitens des Planungsausschusses die Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffene) und der öffentlichen Aufgabenträger beschlossen. Zu Beginn der einmonatigen „Beteiligung und Mitwirkung Betroffener“ wurde eine Informationsveranstaltung im Stadtmuseum durchgeführt.

Um maßgebliche Anreize für die Erhöhung der Sanierungsbereitschaft zu schaffen, erfolgt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB.

Nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) sind bestimmte bauliche Maßnahmen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten im Sinne des BauGB steuerlich begünstigt.

Für die Eigentümer innerhalb des Sanierungsgebietes bedeutet dies konkret, dass mit der Festlegung des Sanierungsgebietes eine Voraussetzung geschaffen wird, die Kosten für die energetische Sanierung der Gebäude steuerlich geltend machen zu können.

Anders als beim klassischen Sanierungsgebiet sollen keine Maßnahmen durch die Stadt vorgenommen werden, die die Rechte der Eigentümer einschränken. Der Eigentümer erhält lediglich die Möglichkeit, auf freiwilliger Basis in die energetische Sanierung zu investieren. Es bestehen keinerlei Verpflichtung und keine finanziellen Nachteile. Zudem wird kein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen.

Einschränkungen für die Bebauungsmöglichkeiten entstehen nicht, Nutzungsänderungen sind möglich und Bauanträge können weiterhin ungeachtet des Sanierungsgebietes gestellt werden. Außerdem entfällt im vereinfachten Sanierungsverfahren die Anwendung der Vorschriften zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.

Grundsätzlich ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme ein Instrument des besonderen Städtebaurechts nach § 136 ff BauGB, das Anwendung beim Vorliegen von städtebaulichen Missständen findet. Mit der Klimaschutznovelle aus dem Jahr 2011 wurden die Anwendungsvoraussetzungen dahingehend ergänzt, dass auch Defizite in der zeitgemäßen energetischen Erneuerung als Missstände angesehen werden können.

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets war eine vorbereitende Untersuchung (VU) durchzuführen. (Die VU ist ein Analysedokument, in dem die Ausgangslage in Bezug auf die sozialen, strukturellen und städtebaulichen sowie die Eigentumsverhältnisse ermittelt wird, die allgemeinen Ziele der Entwicklung festgelegt werden, Informationen über die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer gewonnen werden und eine Einschätzung über die zügige Durchführbarkeit der Maßnahme getroffen wird.) Da die Grundlagen bereits ermittelt wurden und das Integrierte Energetische Quartierskonzept „KlimaQuartier Brückberg-Süd“ den inhaltlichen Anforderungen einer VU bereits entsprach, war lediglich ein ergänzender Baustein zur Beteiligung Betroffener sowie öffentlicher Aufgabenträger notwendig, um auch den formalen Anforderungen einer VU zu entsprechen.

2. Verfahrensablauf:

Am 26.06.2018 beschloss der Planungsausschuss die Einleitung des Sanierungsverfahrens mit dem Beginn der vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB und die Durchführung der gesetzlich vorgegebenen Beteiligungen der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter, u.a.) und öffentlicher Aufgabenträger gem. der §§ 137 und 139 BauGB. Zu Beginn der einmonatigen „Beteiligung und Mitwirkung Betroffener“ wurde eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Durch Beschluss des Stadtrates wurde das Sanierungsgebiet am 11.04.2019 förmlich festgelegt. Die Satzung wurde am 30.04.2019 durch ihre öffentliche Bekanntmachung rechtsverbindlich.

3. Dauer der Sanierung:

Gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Der Rat der Stadt beschloss in der Sitzung am 11.04.2019, dass die Frist zur Durchführung der Sanierung nach Ablauf von 15 Jahren endet, gerechnet ab dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung.

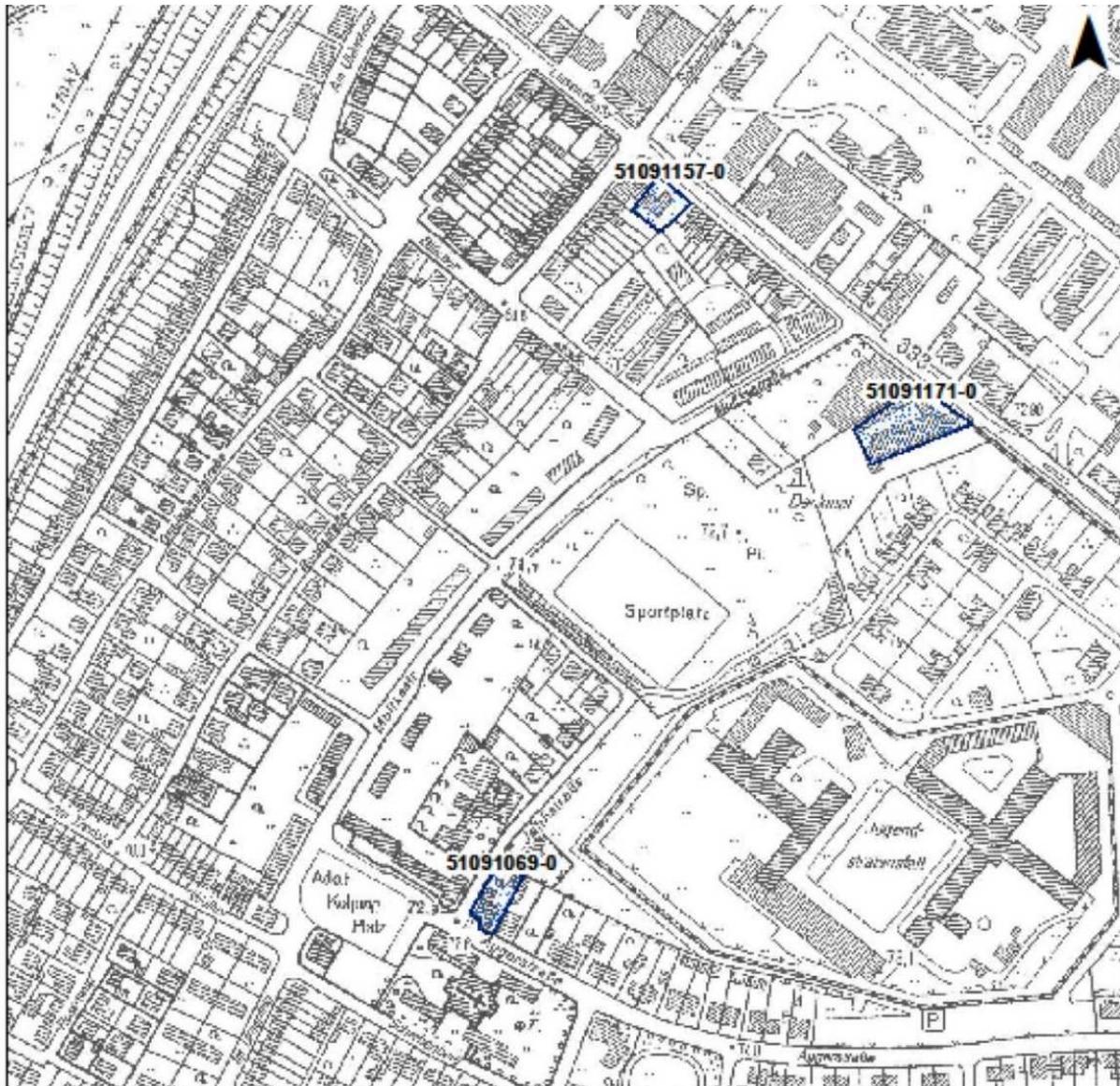
4. Hinweise:

4.1. Altlasten

Im Rahmen der „Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger“ gem. § 139 BauGB wurde seitens der Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Sanierungsgebietes drei Flächen befinden, die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandorte registriert sind. Die Lage der Flächen ist dem nachfolgenden Lageplan zu entnehmen. Die Registrierung der Flächen erfolgte im Zuge einer systematischen Altstandorterhebung. Auf den Flächen 5109/1157-0 (ehem. Tankstelle) und 5109/1171-0 (ehem. Eigenverbrauchstankstelle) fanden bisher keine umwelttechnischen Untersuchungen statt. Sie sind als „Altlastverdächtige Flächen/ Verdachtsflächen“ erfasst. Bei der Fläche 5109/1069-0 handelt es sich um eine ehemalige chemische Reinigung. Umwelttechnische Untersuchungen in 2015 zeigten zwar eine Beeinflussung des Bodens durch die ehemalige Nutzung, Schutzgutgefährdungen waren jedoch nicht zu besorgen. Die festgestellten Belastungen sind bei Eingriffen in den Boden jedoch von abfallrechtlicher Relevanz. Die Fläche ist unter dem Flächenstatus „Kein Verdacht / Keine Gefahr bei derzeitiger oder planungsrechtlich zulässiger Nutzung“ erfasst.

Sollten auf diesen Flächen im Zuge der energetischen Sanierungsarbeiten Eingriffe in den Boden geplant werden, ist der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz (Fachbereich Grundwasser- und Bodenschutz) vorab zu beteiligen.

Lageplan (Auszug aus dem Altlasten- und Hinweisflächen-Kataster)



4.2. Artenschutz

Im Rahmen der „Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger“ gem. § 139 BauGB wurde seitens der Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises darauf hingewiesen, dass bei der Sanierung der Gebäude artenschutzrechtliche Belange, insbesondere hinsichtlich Gebäudebrütern (Vögel) und Fledermäusen zu berücksichtigen sind.

Siegburg, 02.05.2019

Kreisstadt Siegburg
Planungs- und Bauaufsichtsamt