



# Beschlussvorlage

BV-Nummer <b>0709/II/61/2019</b>	Datum 08.03.2019	Aktenzeichen I/61-br_SAN20-B7_706
-------------------------------------	---------------------	--------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
<b>Hauptausschuss</b>	<b>08.04.2019</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Stadtrat</b>	<b>15.04.2019</b>	<b>öffentlich</b>

Beratungsgegenstand **Vollzug des Baugesetzbuchs (BauGB);**  
**1. Beschluss des Sanierungsgebiets SAN20-B7**  
**"Zentrale Innenstadt" gem. § 142 BauGB**  
**2. Beschluss des Städtebaufördergebiets STZ-I**  
**"Zentrale Innenstadt" (Programm Aktive Stadtzentren)**  
**3. Beschluss der Modernisierungsrichtlinie**

## Beschlussvorschlag:

### **1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

1.1 Von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird Kenntnis genommen.

*[Siehe Anlage 4](#)*

1.2 Von den Ergebnissen aus der Beteiligung der Betroffenen nach § 137 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB wird gemäß Empfehlung der Verwaltung entschieden.

*[Siehe Anlage 4](#)*

1.3 Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes **SAN20-B7 „Zentrale Innenstadt“** gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB als Satzung beschlossen. Die in das Sanierungsgebiet „Zentrale Innenstadt“ einbezogenen Flurstücke sind im zugehörigen Abgrenzungsplan ersichtlich. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung.

*[Siehe Anlage 5](#)*

1.4 Die bestehenden Sanierungsgebiete **SAN20-B1 „Schlossstraße“**, **SAN20-B2 „Gärtnerstraße Nord“**, **SAN20-B4 „Höfelsgasse“**, **SAN11/3-B3.2 „Zweibrücker Tor“** und **SAN11/3-B5 „City-FGZ1“** werden **vollständig in das neue Sanierungsgebiet SAN20-B7 „Zentrale Innenstadt“ integriert**. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung SAN20-B7 werden die Sanierungsgebiete SAN20-B1, SAN20-B2, SAN20-B4, SAN11/3-B3.2 und SAN11/3-B5 unter der Bezeichnung SAN20-B7 „Zentrale Innenstadt“ weitergeführt.

*[Siehe Anlage 6](#)*

1.5 Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 - 156 BauGB wird ausgeschlossen.

*[Siehe Anlage 7](#)*

1.6 Die Frist zur Durchführung der Sanierung wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf 15 Jahre festgelegt. [Siehe Anlage 7](#)

## 2 Städtebauförderung aus dem Programm Aktive Stadtzentren

Die förmliche Festlegung des Städtebauförderungsgebiets aus dem Programm Aktive Stadtzentren **STZ-I „Zentrale Innenstadt“** wird beschlossen. Die in das Städtebauförderungsgebiet STZ-I „Zentrale Innenstadt“ einbezogenen Flurstücke sind im zugehörigen Abgrenzungsplan ersichtlich. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil des Beschlusses. [Siehe Anlage 5](#)

## 3 Modernisierungsrichtlinie für private Gebäude

Zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags bei Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung an privaten Gebäuden im Fördergebiet STZ-I „Zentrale Innenstadt“ wird eine **Modernisierungsrichtlinie** beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beseitigung substanzieller städtebaulicher Missstände auf Privatgrundstücken, anhand der Bestimmungen der Modernisierungsrichtlinie **zwischen den Eigentümern und der Stadt Pirmasens Modernisierungsvereinbarungen abzuschließen**. [Siehe Anlage 8](#)

### Begründung:

#### **Problembeschreibung / Ausgangslage**

Die Folgen des umfassenden Strukturwandels der letzten Jahrzehnte sind insbesondere in der zentralen Innenstadt von Pirmasens deutlich zu erkennen. Die Auswirkungen zeigen sich z. B. in Einzelhandels- und Gewerbeleerständen größeren Umfangs. Dazu kommt eine hohe Leerstandsquote in den Wohnungsbeständen der Innenstadt und innenstadtnahen Wohngebieten.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.11.2017 hat sich die Stadt Pirmasens mit dem Bereich Zentrale Innenstadt (mit vorläufiger Gebietsabgrenzung) zur Aufnahme in die Städtebauförderung beim Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (Mdl) beworben. Nach Prüfung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) und das Mdl wurde die Stadt mit dem Bereich „zentrale Innenstadt“ ab dem Programmjahr 2018 in die Städtebauförderung Programm „Aktive Stadtzentren“ aufgenommen.

**Grundlage der Förderung ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit einer städtebaulichen Analyse und der Abgrenzung eines Sanierungsgebiets und eines Fördergebiets für das Programm Aktive Stadtzentren.**

#### **Beurteilungsgrundlage Vorbereitende Untersuchungen (VU) SAN20 Zentrale Innenstadt gemäß § 141 BauGB**

Beurteilungsgrundlage für die Sanierungsgebietsausweisung ist das am 28.11.2015 bekanntgemachte VU-Gebiet „SAN 20 Zentrale Innenstadt“ zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen. [Siehe Anlage 1](#)

Für die Innenstadt von Pirmasens liegen u. a. mit dem **Stadtentwicklungs- (STEK) und Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK), dem Einzelhandelskonzept 2017 (EHK 2017)**, den städtebaulichen Analysen zum Masterplan Innenstadt (MPI) bereits umfangreiche Beurteilungsgrundlagen für eine Sanierungsgebietsausweisung vor. Für den gesamten VU-Bereich SAN20 Zentrale Innenstadt wurde ab 2013 eine **detaillierte Baustrukturdatenbank** mit dem Bestandpotential an Wohnungs- und

Gewerbeeinheiten (Anzahl und Nutzungsart) und den entsprechenden Leerständen angelegt. Mit der regelmäßigen Evaluierung können Entwicklungsprozesse nachvollzogen und bewertet werden (z. B. Bewegung oder Änderung von Einzelhandelsnutzungen oder Leerständen bei Wohnen und Gewerbe).

Zusätzliche wichtige Erkenntnisse aus der Öffentlichkeit und von Betroffenen konnten in dem **Innenstadtforum** (mit je drei Workshops zu den zentralen Innenstadtthemen Einzelhandel / Gewerbe, Wohnen und Tourismus / Gastronomie) gewonnen werden. Die Ergebnisse und die Strategieansätze wurden in der Abschlussveranstaltung am 27.05.2015 der Öffentlichkeit präsentiert.

Diese bereits sehr fundierte städtebauliche Analysegrundlage wurde im Rahmen der Durchführung der VU SAN20 Zentrale Innenstadt durch eine gezielte städtebauliche Analyse im Sanierungsverdachtsgebiet und eine sehr umfassende Betroffenenbeteiligung ergänzt.

## **Sanierungsbeteiligung**

### **Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB**

Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

#### **Erste Beteiligung von Betroffenen**

Mit Schreiben vom 27.11.2015 wurden alle Eigentümer im VU-Gebiet SAN20 Zentrale Innenstadt angeschrieben und um Mitwirkung durch Angaben zu Ihrer Immobilie und u. a. zu Investitionsabsichten und Maßnahmen mittels Fragebogen gebeten. Dabei wurde eine persönliche Beratung angeboten, die von vielen Betroffenen auch genutzt wurde.

Im Zeitraum vom 30.11.2015 bis 08.01.2016 fand zusätzlich eine Betroffenenbeteiligung durch Aushang der Plangebietsabgrenzung (dazu auch einsehbar auf der Homepage der Stadt) mit Gesprächs- und Beratungsangebot im Bauamt statt. Auf die Offenlage wurde ortsüblich in der lokalen Presse hingewiesen.

[Siehe Anlage 2](#)

#### **Zweite Beteiligung von Betroffenen**

Nach Aufnahme der Bereiche „Horeb“ und „Zentrale Innenstadt“ in die Städtebauförderung wurde eine weitere Betroffenenbeteiligung durchgeführt, die wie die erste Betroffenenbeteiligung wieder zweigleisig und in ähnlicher Form stattfand: Eine Eigentümerbeteiligung erfolgte mit Anschreiben vom 04.05.2018 und erweiterten Fragebogeninhalten. Eine zusätzliche Betroffenenbeteiligung mit persönlichem Beratungsangebot in der Zeit vom 30.05.2018 bis 06.07.2018.

[Siehe Anlage 3](#)

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB**

Mit Mail vom 03.12.2015 fand im Rahmen der VU SAN20 die gem. § 139 BauGB i. V. m. § 4 BauGB durchzuführende Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken erhoben, bzw. keine abwägungsrelevanten Hinweise im Bereich des auszuweisenden Sanierungsgebiets gegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen der TÖB mit Auswertung und Empfehlung sind der tabellarischen Übersicht des VU-Berichts der Anlage zu entnehmen. Die

Anregungen sind, in der von der Verwaltung empfohlenen Form, Bestandteil der weiteren Sanierungsbearbeitung und werden bei der Durchführung der Sanierung berücksichtigt.

*Siehe Anlage 4*

### **Sanierungsgebietsausweisung und Abgrenzungsvorschlag gem. § 142 BauGB**

Angesichts des flächendeckenden Sanierungsbedarfs im Untersuchungsgebiet erfordert die Ausweisung von Sanierungsgebieten ein auf die **Zielsetzung der Innenstadtentwicklung ausgerichtetes, bedarfsorientiertes Vorgehen.**

Bei Beachtung einer zweckmäßigen Durchführung muss sich eine Gebietsausweisung insbesondere auch an Maßnahmen orientieren die realistisch und in einem überschaubaren Zeitraum umzusetzen sind. Dabei sind private Investitionen von großer Bedeutung. Im Anerkennungsverfahren zur Ausweisung eines Städtebauförderungsgebiets wurde mit dem Mdl bereits geklärt, dass **ein Schwerpunkt der Förderung auf der Unterstützung von Privatinvestitionen liegen soll.**

Wichtige Aussagen aus den Sanierungs-Voruntersuchungen, verschiedenen städtebaulichen Analysen und eine umfassende Begründung der Sanierungsgebietsausweisung sind dem VU-Bericht zu entnehmen. **Die Sanierungsabsicht entspricht den Umstrukturierungszielen des bestehenden Entwicklungskonzepts für die Innenstadt in diesem Bereich.**

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet liegt im Stadtkern. Das Gebiet umfasst das Hauptzentrum des zentralen Versorgungsbereich (ZVB) gemäß Einzelhandelskonzept (EHK 2017) mit der für Pirmasens typischen innerstädtischen Mischstruktur (Einzelhandel im EG, Dienstleistungen und Wohnen in den OG) und wird im Norden und Süden ergänzt durch gemischte Baustrukturen mit Funktionsdefiziten im Wohnen oder im gewerblichen Bereich.

Die Gebietsausweisung mit dem Hintergrund der Städtebauförderung ist für den Bereich „zentrale Innenstadt“ eine bedeutende Grundlage zur Entwicklung einer zukunftsfähigen und nachhaltigen Stärkung des ZVB, der Umstrukturierung und Modernisierung von Gebäuden und der Verbesserung der städtebaulichen Strukturen in den von Funktionsverlusten geprägten Innenstadtrandbereichen sowie der Aufwertung des innerstädtischen Wohnens.

Erste Schritte mit dieser Zielsetzung wurden mit der Ausweisung verschiedener kleinerer Sanierungsgebiete (siehe Beschlusspunkt 1.4) innerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebiets unternommen. Trotz des teilweise bereits seit längerem bestehenden Sanierungsrechts in diesen kleineren Gebieten hat sich gezeigt, dass viele Eigentümer ohne eine zusätzliche Städtebauförderung (Zuschuss) nicht in der Lage sind, eine umfassende Modernisierung durchzuführen. Aufgrund des nach wie vor sehr hohen Modernisierungsbedarfs sollen hier, unterstützt durch die Städtebauförderung, die Anstrengungen zur städtebaulichen Sanierung erleichtert werden.

**Die genaue Gebietsabgrenzung ist dem Abgrenzungsplan zum Sanierungsgebiet zu entnehmen.**

**Die Sanierungsgebietsabgrenzung ist deckungsgleich mit dem Städtebauförderungsgebiet STZ-I „Zentrale Innenstadt“ im Förderprogramm Aktive Stadtzentren.**

*Siehe Anlagen 4, 5 und 6*

### **Sanierungs- und Entwicklungsziele für das Gebiet „Zentrale Innenstadt“**

Generelle Zielsetzung jeder Sanierung ist die „Beseitigung städtebaulicher Missstände“. Zielschwerpunkt im Sanierungsgebiet ist die **Reaktivierung, Umstrukturierung und Sanierung von bestehenden Immobilienpotentialen** im

Rahmen der beschriebenen Strategie und Unterstützung durch eine Städtebauförderung, die aus dem Programm Aktive Stadtzentren gewährt werden kann.

**Wesentliche Entwicklungsziele für diesen Bereich sind die qualitative Verbesserung der Einzelhandelsstrukturen** (im Bereich des Stärkungsraums gem. EHK 2017), **die funktionale Revitalisierung der Umstrukturierungsbereiche** (mit gezielter Unterstützung von gewerblichen Folgenutzungen im EG-Bereich, die nach Möglichkeit bewusst im Kernbereich der Stadt erhalten bzw. angesiedelt werden sollen) **und die Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion mit entsprechender Qualität des Wohnumfelds.**

*Siehe Anlage 4*

### **Teilfortschreibung des Innenstadtentwicklungskonzepts (ISTEK)**

Mit dem Bericht über die sanierungsvorbereitenden Untersuchungen und dem Rahmenplan wird für den Bereich des Sanierungsgebiets und des Städtebauförderungsgebiets das Innenstadtentwicklungskonzept teilträumlich fortgeschrieben und konkretisiert.

Die Stadtentwicklung ist seit Jahren eindeutig auf die Stärkung der Innenstadt ausgerichtet. Nach Feststellung von flächendeckendem Handlungsbedarf für die Kernstadt bei Erstellung des Innenstadtentwicklungskonzepts (ISTEK) im Jahr 2001 wurden in einer ersten Phase „**Einzelobjekte mit Impulswirkung**“ auf festgelegten Entwicklungsachsen vorangetrieben. **Mit dieser Strategie wurden sichtbare Zeichen einer aktiven Stadtentwicklung gesetzt** und private Initiativen und Investitionen angeregt und unterstützt (Ausweisung von kleineren Sanierungsgebieten teilweise mit Städtebauförderung, z. B. Stadtumbau-West).

Die zentrale städtebauliche Aufgabe liegt im **Erhalt und der Stärkung / Attraktivierung der wesentlichen Funktionen der City** als Einkaufsort (Versorgung und Imagefaktor), Arbeitsraum, Wohnort, Bereich mit großem Dienstleistungsangebot und Zentrum eines vielfältigen Angebots an Freizeit, Kultur und Gastronomie.

Mit der Ausweisung des neuen Städtebauförderungsgebiets STZ-I „Zentrale Innenstadt“ im Förderprogramm Aktive Stadtzentren **beginnt eine zweite Umsetzungsphase mit dieser Aufgabestellung auf Basis des Entwicklungsmodells Innenstadt (ISTEK)**. Neben den nach wie vor wichtigen Impulsprojekten soll ein weiterer **Förderschwerpunkt auf der Unterstützung von Privatinvestitionen zur Gebäudemodernisierung** (flächiger Ansatz) **im neuen Fördergebiet liegen.**

*Siehe Anlage 4*

### **Sanierungsverfahren**

Eine Behebung der städtebaulichen Missstände ist nach den vorliegenden Erkenntnissen der vorbereitenden Untersuchungen ohne die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts (§ 152 bis § 156 BauGB) der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen des BauGB ohne Erschwernis möglich.

Deshalb ist für dieses Gebiet das **vereinfachte Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB** anzuwenden. Das vereinfachte Sanierungsverfahren wird gewählt, da bei der Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet keine besonderen Erschwernisse absehbar sind. Die Vorschriften bzgl. der Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen gemäß den §§ 144 und 145 BauGB sollen jedoch als Steuerungsinstrument der Sanierung einbezogen werden. Die Frist zur

Durchführung der Sanierung wird für das gesamte Sanierungsgebiet SAN20-B7 gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf 15 Jahre festgelegt. Eingeschlossen sind auch die unter Beschluss-Punkt 1.4 bezeichneten integrierten Sanierungsgebiete, in denen nach wie vor ein sehr hoher Modernisierungsbedarf besteht. [Siehe Anlage 7](#)

## **Private Gebäudemodernisierung im Förderprogramm und Sanierungsverfahren – Modernisierungsrichtlinie**

Das Sanierungsgebiet und das Städtebauförderungsgebiet nach dem Förderprogramm Aktive Stadtzentren bringt für den privaten Bereich gezielt einen hohen Anreiz zur Behebung zum Teil erheblicher substanzieller städtebaulicher Missstände. Dabei ist neben der klassischen Gebäudemodernisierung u. a. auch teilweise eine bauliche Neuordnung mit Entkernung und Neustrukturierung von Blockinnenbereichen erforderlich.

Grundlage der Förderung privater Maßnahmen im Gebiet STZ-I Zentrale Innenstadt ist die Richtlinie der Stadt Pirmasens zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden (Modernisierungsrichtlinie). Die Kostenerstattungsbeträge werden, bei 10%igem Eigenanteil der Stadt Pirmasens, mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und des Bundes gewährt. Die Modernisierungsrichtlinie enthält einen Standardfördersatz mit einem Höchstbetrag der Kostenerstattung. Soll eine Gebäudemodernisierung zu hohen Qualitätsstandards wie z.B. Barrierefreiheit erfolgen oder sollen besondere städtebauliche Defizite behoben werden, wie z. B. durch Zusammenlegung kleiner Verkaufsflächen, Herstellung von Freianlagen oder Stellplätzen, ist nach der Modernisierungsrichtlinie für die zusätzlichen Mehraufwendungen die Anhebung des Fördersatzes und eine Anhebung des Höchstbetrags der Förderung möglich.

Der vorliegende Entwurf der Modernisierungsrichtlinie ist **aus der Musterrichtlinie der ADD entwickelt und auch durch die ADD zu genehmigen**. Mit dem Ziel der Beseitigung vor Ort festgestellter städtebaulicher Missstände an privaten Gebäuden und Flurstücken sollen anhand der Bestimmungen der Modernisierungsrichtlinie Vereinbarungen zwischen Eigentümern und Stadt abgeschlossen werden.

**Die Modernisierungsvereinbarungen sind Grundlage für die Gewährung einer Kostenerstattung sowie einer steuerlichen Abschreibung nach dem Einkommensteuergesetz.** [Siehe Anlage 8](#)

## **Anlagen**

- 1 **Übersichtsplan VU-Gebiet SAN20 Zentrale Innenstadt / Sanierungsverdachtsgebiet**  
Datei: Anl-01\_706\_SAN20-B7\_Uebersichtsplan
- 2 **Betroffenenbeteiligung Anschreiben mit Fragebogen 2015**  
Datei: Anl-02\_706\_SAN20-B7\_B-Beteiligung-2015
- 3 **Betroffenenbeteiligung Anschreiben mit Fragebogen 2018**  
Datei: Anl-03\_706\_SAN20-B7\_B-Beteiligung-2018
- 4 **VU-Bericht SAN20-B6 / SAN20-B7 mit Anlagen**  
Datei: Anl-04\_600\_SAN20-B6-B7\_VU-Bericht-mit-Anlagen
- 5 **Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet SAN20-B7 / Fördergebiet STZ-I**  
Datei: Anl-05\_706\_SAN20-B7\_STZ-I\_Abgrenzungsplan
- 6 **Planübersicht Sanierungsgebiet SAN20-B7 mit Integrationsflächen Sanierungsgebiete**  
Datei: Anl-06\_706\_SAN20-B7\_Planuebersicht-Integration
- 7 **Sanierungssatzung SAN20-B7**

## 8 Modernisierungsrichtlinie für private Gebäude SAN20-B7 / STZ-I

### **Finanzierung:**

---

Datum / Oberbürgermeister