



Beschlussvorlage

Vorlage-Nr.	VL-91/2022/XIX
Federführende Abteilung:	3 Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
Sachbearbeiter:	Gamero Maya, Vanessa
Datum:	28.04.2022

Beratungsfolge	Termin	Bemerkungen
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	02.05.2022	vorberatend
Magistrat der Stadt Steinbach (Taunus)	03.05.2022	vorberatend
Stadtverordnetenversammlung	16.05.2022	beschließend

Betreff:

Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren, „Alte Dorfmitte Steinbach“
hier: Beschluss des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)

Beschlussvorschlag:

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt

1. das als Anlage beigefügte Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für die „Alte Dorfmitte Steinbach“ mit der darin enthaltenen Abgrenzung des Fördergebiets.
2. die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Alte Dorfmitte Steinbach“ (gemäß § 142 BauGB) für den Geltungsbereich gemäß Anlage. Aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit werden die Vorschriften des Dritten Abschnitts des besonderen Städtebaurechts (§§ 152 – 156a BauGB) ausgeschlossen. Die Sanierung wird damit im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Begründung:

Zu 1.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 10.02.2020 einen Grundsatzbeschluss zur Stärkung des historischen Ortskerns gefasst. Danach soll für den erweiterten historischen Ortskern die Aufnahme in das Bund-/Länder-Förderprogramm Lebendige Zentren beantragt werden. Unter Zuhilfenahme von Fachplanern und unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger soll ein integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept (ISEK) für die Gesamtmaßnahme sowie darin eingebettete Einzelmaßnahmen erarbeitet werden, sofern eine Aufnahme in das Förderprogramm erfolgt.

Mit Bescheid des Ministeriums vom 04.12.2020 wurde die „Alte Dorfmitte Steinbach“ in das Förderprogramm Lebendige Zentren aufgenommen. Das ISEK wurde vom Büro Werkplan aus

Kaiserslautern unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern erstellt. Gemäß den Förderbestimmungen und einem entsprechenden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung hat sich die „Lokale Partnerschaft“ (LoPa) konstituiert. Die LoPa begleitet den Planungsprozess und besteht aus öffentlichen, privaten und zivilgesellschaftlichen Akteuren mit Bezug zum Fördergebiet. Dazu zählen Vertreterinnen und Vertreter von Vereinen, Verbänden und der Kirchen sowie der Einwohnerschaft.

Die LoPa hat sich in mehreren Sitzungen mit dem Entwurf des ISEK befasst und ein Leitbild erarbeitet. Nachdem das ISEK auch die Zustimmung des Ministeriums gefunden hat, hat die LoPa das ISEK einstimmig beschlossen sowie dessen Vorlage an die politischen Gremien zur Beschlussfassung.

Zu 2.

Gemäß der Förderbestimmungen ist das Fördergebiet nach Baugesetzbuch zu beschließen. Im gesamten Fördergebiet wurden gemäß § 136 BauGB städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel in Verbindung mit den darin steckenden Chancen und Potenzialen identifiziert. Die ermittelten Mängel und Defizite in der „Alten Dorfmitte Steinbach“ in Verbindung mit den vorhandenen Potenzialen verdeutlichen, dass die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für diesen Bereich im öffentlichen Interesse liegt und zur Behebung der städtebaulichen und funktionalen Missstände hilfreich ist.

Nach § 142 Abs. 4 BauGB muss zwischen dem „klassischen“ Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB und dem „vereinfachten“ Verfahren unter Ausschluss der genannten Paragraphen entschieden werden. Aus den Vorbereitenden Untersuchungen geht hervor, dass Schwerpunkte der Sanierung in der Alten Dorfmitte von Steinbach unter anderem in der Verbesserung der Wegebeziehungen und dem Zustand sowie der Gestaltung von Straßen und öffentlichen Räumen liegen. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Instandsetzung bzw. die Instandhaltung und Modernisierung der bestehenden (historischen) Bausubstanz sowohl bei privaten als auch bei stadteigenen Gebäuden. Die betroffenen Grundstücke erfahren dadurch zwar eine Aufwertung, die Qualitätsverbesserung tritt jedoch überwiegend durch eigene Aufwendungen ein.

Die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Alte Dorfmitte Steinbach“ wird nach den vorliegenden Erkenntnissen durch das vereinfachte Sanierungsverfahren nicht erschwert.

Durch die Festsetzung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes haben Eigentümer die Möglichkeit, Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entsprechend den Vorgaben des Einkommenssteuergesetzes erhöht abzuschreiben. Diese Absetzung für Abnutzung (AfA) für Gebäude erfolgt über einen Zeitraum von 12 Jahren und ist in §7 EStG geregelt. In den ersten acht Jahren werden 9% der Herstellungskosten und in den darauf folgenden vier Jahre 7% abgesetzt (insgesamt 100%). Die Abschreibung für Herstellungskosten für selbst genutzte Gebäude ist in §10f EStG geregelt. Der Steuerpflichtige kann seine Aufwendungen im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9% wie Sonderausgaben abziehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschluss über das ISEK hat keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Bei Umsetzung aller im ISEK enthaltenen Maßnahmen mit einem nach derzeitigem Stand geschätzten Gesamtvolumen von rund 15 Mio. € über den Gesamtförderzeitraum von rund 10 Jahren wären als städtischer Eigenanteil nach Abzug von Drittmitteln und der Zweidrittel-

Förderung aus Bundes- und Landesmitteln im Durchschnitt jährlich rund 450 Tsd. € in den jeweiligen Haushaltsjahren zu veranschlagen. Zur Gegenfinanzierung könnten Baulanderlöse, Haushaltsüberschüsse oder Kreditaufnahmen dienen.

Der Beschluss der Sanierungssatzung hat ebenfalls keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen.

gez.
Steffen Bonk
Bürgermeister

gez.
Alex Müller
Amtsleiter