

Beschlussvorlage Nr./2023

Bezeichnung der Beschlussvorlage:	Beschluss einer Sanierungssatzung für das Gebiet „Historischer Ortskern Auleben“, Landgemeinde Heringen/Helme		
Hauptverantwortlicher Fachbereich: Bearbeiter	Bauamt Herr Matthias Marquardt		
Beratungsfolge: Mit welchem Personenkreis wurde die Beschlussvorlage beraten (Datum) bzw. mit welchem Personenkreis soll sie beraten werden?	Status (Ö/N)	Datum	Ausschuss
	N	21.11.2023	Hauptausschuss
	Ö	04.12.2023	Stadtrat

1. Rechtsgrundlage:	§ 2 ThürKO, § 142 BauGB
2. Welche Beschlüsse müssen aufgrund der o. g. Beschlussvorlage aufgehoben bzw. ergänzt werden?	Beschluss 19/2023 Beschluss der Vorbereitenden Untersuchung 18/2023
3. Finanzielle Auswirkungen und Folgekosten Welche absehbaren finanziellen Auswirkungen hat die Beschlussvorlage? Welche Folgekosten sind zu erwarten?	Bedingung für die weitere Beantragung / Erhalt von Fördermitteln für die Sanierung des Humboldtschen Schlosses und künftiger Projekte im Gebiet „Humboldtsches Schloss, Rittergüter, historischer Ortskern und Kirche“ im OT Auleben.
4. Termin des Inkrafttretens:	Nach Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 143 BauGB
5. Soll der Beschluss veröffentlicht werden?	Ja
6. Beschlussumsetzung Termin: Realisierung:	

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB (siehe Anlage) zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Historischer Ortskern Auleben“ der Landgemeinde Heringen/Helme im vereinfachten Sanierungsverfahren.

Begründung:

Die historische gewachsene Dorfanlage verfügt über eine Vielzahl historisch und denkmalpflegerisch einzigartiger Bauwerke. Neben 5 Rittergütern errang Auleben vor allem als Standort des Humboldtschen Schlosses Bekanntheit. Aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs dieser hochwertigen baulichen Anlagen, bedarf es einer intensiven, kontinuierlichen, fachlichen und finanziellen Unterstützung der Eigentümer. Im Jahr 2017 wurde Auleben mit seinem Fördergebiet in das Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“ aufgenommen. In diesem Rahmen erfolgt u.a. die staatliche Unterstützung von Maßnahmen zur Erhaltung, Sanierung und Entwicklung des Denkmalensembles und seiner baulichen Anlagen. Derzeit laufen die Vorbereitungen zur Beauftragung einer Städtebaulichen Rahmenplanung sowie einer Nutzungs- und Sanierungsstudie für das Humboldtsche Schloss. Alle Maßnahmen sind Teil der Erhaltung wertvoller Zeugnisse der Bau- und Kulturgeschichte sowie ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der außergewöhnlichen Bedeutung Aulebens für die Landgemeinde Heringen/Helme und die Region „Goldene Aue“. Der gesamte Ortskern mit dem Schloss, den Rittergütern und Herrenhäusern, den Hintersättler- und Bergarbeiterhäusern ist von hoher regionaler, kultureller und städtebaulicher Bedeutung.

Als Voraussetzung für die weitere Förderung des Sanierungsgebietes „Historischer Ortskern Auleben“ durch Mittel der Städtebauförderung ist die Festlegung einer Gebietskulisse im Rahmen einer Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) notwendig.

Der Stadtrat der Stadt Heringen/Helme hat am 16.05.2022 die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets gem. § 141 BauGB sowie die Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans für den Ortsteil Auleben beschlossen (Beschlussvorlage Nr. 13/2022).

Die Vorbereitende Untersuchung (VU) hat ergeben, dass der Untersuchungsbereich städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB aufweist und bestätigt damit die Notwendigkeit zur Durchführbarkeit eines Sanierungsverfahrens im Ortsteil Auleben. Missstände im Gebiet sind u.a. ein erheblicher baulicher Instandsetzungsbedarf (insbesondere von denkmalgeschützten, kulturhistorischen Gebäuden) sowie Funktionsschwächen in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr, der Aufenthaltsqualität sowie der Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Funktionen im Verflechtungsbereich.

Für das gesamte etwa 10,4 Hektar umfassende Gebiet wird die Festlegung als Sanierungsgebiet zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen empfohlen. Die Grenzen des Sanierungsgebiets können der zeichnerischen Darstellung (M 1:2500 – Anlage 1) entnommen werden. Eine zweckmäßige Durchführung nach § 142 Abs. 1 BauGB ist durch diese Abgrenzung gewährleistet. Das Ergebnis der VU wurde durch den Stadtrat in seiner Sitzung vom 11.09.2023 beschlossen.

Sanierungsverfahren: Das Sanierungsverfahren soll im vereinfachten Verfahren ohne Kaufpreisprüfung nach § 153 BauGB jedoch mit Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB durchgeführt werden, da das Ergebnis der VU keine Bodenwertsteigerungen erwarten lässt. Ordnungsmaßnahmen sind in geringem Maße vorgesehen. Eine Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

Handlungsansätze: Um eine nachhaltige, qualitätvolle Entwicklung des Gebiets zu fördern, ist ein Maßnahmenbündel geplant, welches sich aus den folgenden Sanierungszielen ableiten lassen:

1. Erhalt, Schutz und Entwicklung ortsbildprägender und denkmalgeschützter Bausubstanz
2. Gliederung des Straßenraums
3. Sicherung, Aufwertung und Wiederherstellung naturräumlicher Qualitäten und ihre Vernetzung
4. Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Freiraums

Die im Rahmen der Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB geäußerten Bedenken, Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen und entsprechend der Begründung dieser Vorlage berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen:

In einer Grobkostenschätzung der VU werden Gesamtkosten in Höhe von rund 5.280.000 Euro ermittelt, die im städtischen Haushalt einzuplanen sind. Davon werden rund 3.520.176 Euro aus Fördermitteln von Bund und Ländern finanziert (2/3 Fördermittelanteil). Der kommunale Miteleistungsanteil beläuft sich auf 1/3 dieser Förderung (rund 1.759.824 Euro).

§ 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches gibt für die Sanierung eine Frist von 15 Jahren vor, die nicht überschritten werden soll. Die Stadt Heringen/Helme wird in einem gesonderten Beschluss eine Frist von 10 Jahren festhalten. Bei einem angestrebten Sanierungszeitraum von 10 Jahren errechnen sich jährliche Gesamtkosten von ca. 528.000 € und ein jährlicher Miteleistungsanteil in Höhe von rund 175.982,4 €.

Die Sanierungssatzung der Landgemeinde Heringen/Helme über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Historischer Ortskern Auleben“ wird gemäß § 142 BauGB beschlossen.

Beratungsergebnis:

Gremium: Stadtrat Sitzung am 04.12.2023 TOP

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Stadtrats: **16**

Soll-Stimmen
Ist-Stimmen
Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Stimmenthaltungen

persönlich beteiligt
nach § 38 ThürKO: _____

Laut Beschlussvorschlag

Abweichender Beschluss
(s. Anlage)

Matthias Marquardt
Bürgermeister