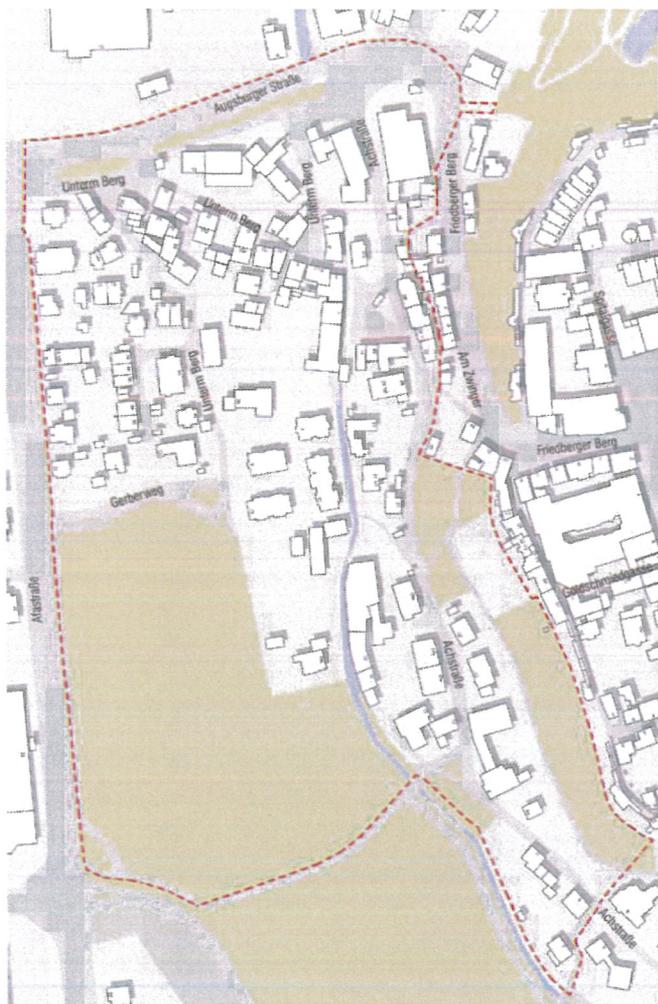


## Vollzug des Baugesetzbuches – BauGB –

Amtliche Bekanntmachung über den Beginn vorbereitender Untersuchungen für ein neues Sanierungsgebiet »Unterm Berg« südlich der Augsburgers Straße, östlich der Afrastraße, westlich des Friedberger Bergs und nördlich des Steirer Bergs in Friedberg



Die Stadt Friedberg gibt nachstehenden Stadtratsbeschluss vom 21.01.2016 über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen bekannt: »Auf Grundlage der im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch den Stadtrat mit Beschluss vom 02.10.2014 getroffenen Zielsetzungen werden hiermit die vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet »Unterm Berg« nach § 141 BauGB eingeleitet. Der beiliegende Lageplan M 1:2.000 (Stand: 21.01.2016), der die Umgrenzung des Untersuchungsgebietes umfasst, ist Bestandteil des Beschlusses. Dieser Beschluss ist gem. § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.«

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde das Planungsbüro UmbauStadt aus Weimar beauftragt. § 141 Abs. 1 bis 4 BauGB »Vorbereitende Untersuchungen« lautet:

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des

### Friedberger Quartier »Unterm Berg« soll Sanierungsgebiet werden

Vorbereitende Untersuchung nimmt Rücksicht auf Gebäude und Freiräume

Das Stadtentwicklungskonzept Friedberg, das ISEK von 2014, bestätigt dem ehemaligen Mühlen- und Gerberquartier »Unterm Berg« mit seinen verwinkelten Gassen und einer noch funktionierenden Mühle eine besondere Qualität für das Friedberger Stadtbild. Das Quartier spiele neben seiner historischen Bedeutung überdies eine Rolle zwischen der Altstadt und dem großflächigen Einzelhandel im Westen. Im ISEK wurde ein Rahmenplan erstellt, der den Vorschlag zu einer Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes Altstadt im Bereich »Unterm Berg« enthält.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 21.01.2016 beschlossen im Rahmen einer »Vorbereitenden Untersuchung« (nach §141 BauGB) den Sanierungs- und Erneuerungsbedarf von Immobilien und öffentlichen Räumen in einem abgegrenzten Untersuchungsraum »Unterm Berg« untersuchen zu lassen, um im Ergebnis ein Sanierungsgebiet auszuweisen. Mit der Durchführung der Untersuchungen wurde das Planungsbüro UmbauStadt aus Weimar beauftragt. Der Untersuchungsraum umfasst den besiedelten Bereich zwischen Augsburgers Straße im Norden, Afrastraße im Westen, Friedberger Berg im Nordosten und Steirer Berg im Süden. Er beinhaltet somit die Straßenzüge Gerberweg, Unterm Berg sowie die nördlichen Bereiche Am Zwinger und Achstraße. Er schließt im Süden auch den Bereich der sogenannten »Achwiesen« am Fuß der Altstadt mit ein.

Nach Abschluss der Voruntersuchungen hat der Stadtrat dann über den tatsächlichen Geltungsbereich eines festzulegenden Sanierungsgebietes zu entscheiden. Ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet »Unterm Berg« wird folgende Änderungen bringen: Fördermöglichkeiten für öffentliche Maßnahmen, Investitionsanreiz für Private durch in Aussicht stehende Steuervergünstigungen (nach Einkommensteuergesetz § 7h, 10f und 11a), je nach Vorhaben und Voraussetzung Fördermittel von Bund, Land und Stadt zur Sanierung für Private, Fördermöglichkeiten durch ein kommunales Förderprogramm.

Zur vorbereitenden Untersuchung und zu den Möglichkeiten für Eigentümer wird es eine eigene Bürgerinformationsveranstaltung am 15.03.2016 geben (Ort und genaue Uhrzeit werden noch bekannt gegeben). Die Hauseigentümer im Quartier werden im Vorfeld in einer Fragebogenaktion eingeladen, Ihre Wünsche und Absichten zu ihren Gebäuden darzulegen. Anfang Februar werden dazu schriftliche Informationen verschickt. Damit kann die Stadt das Interesse und die Mitwirkungsbereitschaft für bauliche Maßnahmen und energetische Sanierungen in diesem Stadtviertel abschätzen.

Das Engagement der Bewohner ist für die Entwicklung »Unterm Berg« entscheidend. Es wäre darum schön, wenn das Quartier aus dem Schatten der Altstadt heraustritt und ein starkes Selbstbewusstsein entwickelt. Die Lage, die landschaftliche Einbindung und das bei vielen geschätzte Wohnumfeld geben dazu allen Grund. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an das Baureferat der Stadt Friedberg, Herrn Haupt, unter 0821-6002-300.

Sanierungsgebietes wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

Die genaue Umgrenzung des Gebietes der vorbereitenden Untersuchungen ist auf dem nachstehend abgebildeten Lageplan rot gestrichelt dargestellt. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 Abs. 1 bis 4 BauGB wird nachstehend hingewiesen:

(1) Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

(2) Die nach Absatz 1 erhobenen personenbezogenen Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden. Wurden die Daten von einem Beauftragten der Gemeinde erhoben, dürfen sie nur an die Gemeinde weitergegeben werden; die Gemeinde darf die Daten an andere Beauftragte im Sinne des § 157 sowie an die höhere Verwaltungsbehörde weitergeben, soweit dies zu Zwecken der Sanierung erforderlich ist. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die Daten zu löschen. Soweit die erhobenen Daten für die Besteuerung erforderlich sind, dürfen sie an die Finanzbehörden weitergegeben werden.

(3) Die mit der Erhebung der Daten Beauftragten sind bei Aufnahme ihrer Tätigkeit nach Maßgabe des Absatzes 2 zu verpflichten. Ihre Pflichten bestehen nach Beendigung ihrer Tätigkeit fort.

(4) Verweigert ein nach Absatz 1 Auskunftspflichtiger die Auskunft, ist § 208 Satz 2 bis 4 über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgelds entsprechend anzuwenden. Der Auskunftspflichtige kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozessordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafrechtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

Friedberg, 22.01.2016, Roland Eichmann, Erster Bürgermeister

## BEFragung von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern

Der Untersuchungsraum der „Vorbereitenden Untersuchungen“ zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes (nach §141 BauGB) in Friedberg (Bayern)



  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

## Befragung von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern

Vorbereitende Untersuchungen zu einem möglichen Sanierungsgebiet in der Stadt Friedberg gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) nach Bedarfslagen und Wünschen.

Die Stadt Friedberg überprüft im Rahmen „Vorbereitender Untersuchungen“, unter welchen Voraussetzungen ein Sanierungsgebiet für das Gebiet „Unterm Berg“ ausgewiesen werden kann. Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ prüfen die Stärken und die Schwächen des Gebietes und ermitteln den Handlungsbedarf im öffentlichen und privaten Bereich.

Wir bitten Sie, als Eigentümerin bzw. Eigentümer einer Immobilie innerhalb des Untersuchungsgebietes, um Auskunft zu folgenden Punkten. Ihre Angaben werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nur dem beauftragten Büro Umbaustadt zur Verfügung gestellt.

**Teil A** Angaben zu Ihrer Immobilie

---

Straße, Hausnummer: ..... Baujahr: .....

Denkmalschutz  
 ja  nein  nicht bekannt

Denkmalschutzensemble  
 ja  nein  nicht bekannt

Objektart  
 Mehrfamilienhaus  Einfamilienhaus

Objektgröße  
 Anzahl der Wohnungen: ..... Wohnfläche gesamt m<sup>2</sup> (ca.): .....

weitere Flächen gesamt m<sup>2</sup> (ca.): .....

Dienstleistungen / Gewerbe  
 Dienstleistungen (z.B. Friseur, Anwalt,...)  
 Gewerbe (z.B. Schreiner, Schlosser,...)  
 sonstige Flächen

Leerstand  
 Leerstand Wohnen (m<sup>2</sup>): ..... Leerstand weitere Flächen (m<sup>2</sup>): .....

Anzahl der Stellplätze auf dem Gesamtgrundstück (Garage, Carport, Stellplatz)  
 .....  
 Ist die Anzahl der Stellplätze ausreichend?  
 ja  nein

Wenn, nein: Wie viele Plätze sind nötig?  
 Anzahl: .....

Wie viele dieser zusätzlichen Stellplätze könnten auf Ihrem Grundstück organisiert werden?  
 Anzahl: .....

Verfügt Ihr Haus über einen Energieausweis nach Energieeinsparverordnung (EnEV)?  
 ja  nein  ist beauftragt

Wie erfolgt die derzeitige Beheizung des Hauptgebäudes?  
 Fernwärme  Gasheizung  Ölheizung  sonstige Heizung: .....



## BEFragung von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern

### Teil B: Einschätzung über den Bauzustand Ihrer Immobilie

Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes? Sind Sanierungsmaßnahmen nötig?

sanierungsbedürftig, Maßnahmen sind nötig  nein, keine Maßnahmen nötig

Wie schätzen Sie die nötigen Sanierungsmaßnahmen ein?

größere Maßnahmen nötig  kleinere Maßnahmen nötig

Welche konkreten Sanierungsmaßnahmen wären nötig?

Grundrissänderungen  Errichtung eines Anbaus

Erneuerung Putz/Anstrich  Erneuerung der Fenster

Erneuerung Sanitärinstallation  Erneuerung Dachbelag

Flächenentsiegelung  Elektrosanierung

weitere Maßnahmen im Innenbereich (z.B. Innenputz, Bodenbeläge ...)

Sonstiges: .....

Welche energetischen Sanierungsmaßnahmen wären nötig?

Dämmung von:  Fassade  Dach  Kellerdecke

Erneuerung Heizung  Austausch Fenster

sonstige Maßnahme (z.B. Abtrennen/Freistellen von Balkonen, solare Nutzungen): .....

### Teil C: Absicht einer Modernisierung oder eines Umbaus Ihrer Immobilie

Beabsichtigen Sie, Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen?

ja, umfassende Maßnahmen  ja, kleinere Maßnahmen  nein, keine Maßnahmen

Wenn ja, wann sollen die Sanierungsmaßnahmen erfolgen?

in den nächsten 2 Jahren  in 2-5 Jahren  in 5-10 Jahren

Kann das Haus von Ihnen weiterhin vermietet und/oder bewohnt werden?

ja, langfristig  mittelfristig  nur noch kurzfristig

Planen Sie Ihr Haus zu verkaufen?

ja, zeitnah  ja, mittelfristig  nein

### Teil D: Wünsche an die städtische Planung im Quartier „Unterm Berg“

Sollen Straßen, Wege, Wasserläufe und Plätze aufgewertet werden?

ja  nicht so wichtig

Soll das aktuelle Verkehrsaufkommen reduziert oder anders organisiert werden?

ja  nicht so wichtig

Sind in Ihrem Umfeld ausreichend Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorhanden?

ja  nein

Wären Sie bereit, Stellflächen in der Umgebung anzumieten?

ja  nein



## Befragung von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern

### Teil D: Fortsetzung

Wünsche an die städtische Planung im Quartier „Unterm Berg“

Soll ein größerer Grünanteil im Quartier geschaffen werden?

ja  nein

Für welche Bewohnergruppen sehen Sie einen erhöhten Bedarf an (zusätzlichen) Grün- und Freiflächen?

Kinder  Jugendliche

Familien  Senioren

Sollten bei der Gestaltung der öffentlichen Räume

• denkmalpflegerische Belange stärker berücksichtigt werden?  ja  nein

• eine barrierefreie Umsetzung stärker berücksichtigt werden?  ja  nein

• Grünflächen stärker berücksichtigt werden?  ja  nein

• Aufenthaltsqualitäten im Freien stärker berücksichtigt werden?  ja  nein

### Information und Beratung

Teil E

Haben Sie Interesse an weiterer Beratung zu folgenden Themen:  
Zu allgemeinen Sanierungsthemen an Ihrer Immobilie?

ja  nein

Zu Energiesparmaßnahmen?

ja  nicht so wichtig

Zu denkmalpflegerischen Anforderungen und Fragen?

ja  nicht so wichtig

Zu den Möglichkeiten eines seniorengerechten Umbaus?

ja  nein

Zu einem Gemeinschaftsprojekt mit Nachbarn (z.B. Gemeinschaftsgarten, -garagen/-stellplätze, Blockheizkraftwerk, Werkstätten etc.)?

ja  nein

### weitere Anmerkungen

Den ausgefüllten Fragebogen können Sie an folgenden Stellen abgeben:

- im Rathaus im **Sekretariat des Bürgermeisters**,
- per E-Mail ([wiel@umbaustadt.de](mailto:wiel@umbaustadt.de)) an Herrn Wiel vom beauftragten Planungsbüro UmbauStadt
- oder per Fax an das Baureferat **0821 6002390**

Den ausgefüllten Fragebogen können Sie an folgenden Stellen abgeben:

- im Rathaus im **Sekretariat des Bürgermeisters**,
- per E-Mail ([wiel@umbaustadt.de](mailto:wiel@umbaustadt.de)) an Herrn Wiel vom beauftragten Planungsbüro UmbauStadt
- oder per Fax an das Baureferat **0821 6002390**

