



Beschlussvorlage 2023/280	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss	26.09.2023	öffentlich

Entwicklung der Friedberger Innenstadt

- Verlängerung der Frist der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Altstadt
- Vorgehen bei der Erarbeitung des Einzelhandels- und Innenstadtstrategie-Konzepts
- Vorgehen bei der Erarbeitung der Vorbereitenden (städtebaulichen) Untersuchungen
- Einleitung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für die Innenstadt mit Festlegung eines Untersuchungsumgriffs

Beschlussvorschlag:

1. Für das **bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt Friedberg“** bzw. die bestehende Sanierungssatzung „Altstadt Friedberg“ vom 08.10.1992 wird die **Frist zur Durchführung der Sanierung** auf den 31.12.2024 verlängert bzw. festgelegt.
Mit Verweis auf die nachfolgenden Beschlusspunkte, wird darauf hingewiesen, dass es angestrebt wird, die Stadtsanierung im Bereich der Friedberger Altstadt auch nach dem Jahr 2024 weiterzuführen.
2. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt den dargestellten **Sachstand zum Vorgehen bei der Entwicklung des Einzelhandels- und Strategiekonzepts** für die Friedberger Innenstadt der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) zur Kenntnis.
Das Konzept wird derzeit unter Einbeziehung von Anregungen verschiedener Akteure ausgearbeitet und dem Gremium erneut vorgelegt.
3. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt den dargestellten **Sachstand zum Vorgehen bei der Erstellung der städtebaulichen Untersuchungen** für die Friedberger Innenstadt des Planungsbüros Die Stadtentwickler zur Kenntnis.
Das Konzept wird derzeit unter Einbeziehung von Anregungen verschiedener Akteure ausgearbeitet und dem Gremium erneut vorgelegt.
4. Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss beschließt die **Einleitung Vorbereitender Untersuchungen** nach § 141 BauGB **für die Friedberg Innenstadt** im Gebietsumgriff gemäß dem Lageplan nach Anlage 3. Dieser Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
-----------	--------------------	----------------------



5. Die Verwaltung wird beauftragt, in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Die Stadtentwickler und unter Einbeziehung der Lenkungsgruppe Stadtsanierung die **Vorbereitenden Untersuchungen** gemäß den Vorgaben des § 141 BauGB (u.a. Bekanntmachung des Beschlusses, Hinweis auf Auskunftspflicht, Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger) **durchzuführen.**



Sachverhalt:

Beschlusshistorie

PUA 25.09.2018 und 08.11.2018 - Vorlage 2018/278

- Vorgehen für ein neues Entwicklungskonzept „Altstadtstrategie“

STR 20.05.2021 - Vorlage 2021/173 (nach Vorberatung im PSA am 04.05.2021)

- Festlegung einer verlängerten Frist für das Sanierungsgebiet Altstadt bis 31.12.2023
- Beauftragung der Verwaltung, Vorbereitende Untersuchungen durchführen zu lassen (Auftrag zur Angebotseinholung Planungsleistungen)

STR 17.02.2022 - Vorlage 2022/051 (nach Vorberatung im PSA am 27.01.2022)

- Billigung des Leistungsbildes Vorbereitende Untersuchungen
- Beteiligung einer Lenkungsgruppe + Bestimmung der Mitglieder

STR 17.02.2022 - Vorlage 2022/043

- Beauftragung der Verwaltung, für ein Einzelhandels- und Innenstadt-Entwicklungskonzept, ein Leistungsbild zu erstellen und ein Vergabeverfahren durchzuführen

STR 07.04.2022 (Vorlage 2022/106)

- Billigung der Ausschreibungsunterlagen Einzelhandels- und Innenstadt-Entwicklungskonzept

STR 05.05.2022 (Vorlage 2022/141)

- Auftragsvergabe Vorbereitende Untersuchungen

STR 22.09.2022 (Vorlage 2022/266)

- Auftragsvergabe Einzelhandels- und Innenstadt-Entwicklungskonzept

1. Sanierungsrechtliche Erwägungen - Verlängerung der Frist für die Sanierungssatzung Altstadt

Satzungen zur Altstadtsanierung

Nach vielen Jahren der planerischen Vorbereitung wurde am **08.10.1992** die **Sanierungssatzung Altstadt Friedberg** beschlossen und trat mit deren Bekanntmachung am 29.05.1993 in Kraft.

Mit Satzungsbeschluss vom **30.04.2009** wurde das Sanierungsgebiet um die Bereiche rund um das **Wittelsbacher Schloss** erweitert.

Die Sanierung wird im sogenannten vereinfachten Verfahren (ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen) durchgeführt und ist aufgrund bestehender städtebaulicher Missstände und Mängel noch nicht abgeschlossen. Dennoch konnte sehr viel erreicht werden.



Die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen eines Sanierungsgebiets nach BauGB hat diverse Vorteile, wie insbesondere:

- Einheitliche Planung und Koordinierung
- Konzentriertes, abgestimmtes Handeln im Gebiet
- Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
- Einsatz weiterer Fördertöpfe
- Bündelung der Mittel
- Möglichkeit erhöhter steuerlicher Abschreibungen für private Sanierungsmaßnahmen
- Vorkaufsrechte für die Stadt

Die Instrumente und Möglichkeiten des Sanierungsrechts sind unter §§ 144 ff. BauGB aufgeführt.

Baureferent a.D. Haupt hat zusammen mit dem Baureferat und einem Friedberger Grafikbüro eine **Broschüre über die Friedberger Altstadtanierung** verfasst. Die Broschüre wurde bereits in der Stadtratssitzung am 21.09.2023 verteilt.

Verlängerung der Durchführungsfrist

Aufgrund des § 235 BauGB, in dem die Frist für die Aufhebung älterer Sanierungsgebiete geregelt ist, war es 2021 erforderlich, für die Durchführung der Sanierung vorläufig auf Basis der bisherigen Sanierungssatzung eine neue, verlängerte Frist festzulegen, um deren Außer-Kraft-Treten zu verhindern.

Diese wurde mit Beschluss vom 20.05.2021 (Vorlage 2021/173) auf den 31.12.2023 festgelegt. Hintergrund dieser vorläufigen Fristsetzung war es, die vorbereitenden städtebaulichen Untersuchungen für den Bereich der Friedberger Innenstadt durchzuführen und mit deren Abschluss für die kommenden 15 Jahre ein neues erweitertes Sanierungsgebiet zu beschließen. Aufgrund anderer dringender Aufgaben im Baureferat und daraus resultierender zeitlicher Verzögerungen liegt jedoch heute leider noch kein Untersuchungsstand vor, der nach den inhaltlichen und verfahrensrechtlichen Anforderungen einen Satzungsbeschluss für dieses neu zu fassende Sanierungsgebiet im Jahr 2023 zulässt. Der Planungsstand ist jedoch so weit fortgeschritten, dass ein Satzungsbeschluss in 2024 realistisch erscheint.

Daher soll heute, die vorläufige Frist zur Durchführung der Sanierung im Sanierungsgebiet Altstadt Friedberg auf Ende 2024 festgelegt werden.

Über die weitere Fortführung der Sanierung aufgrund der gegenwärtig andauernden städtebaulichen Untersuchungen („neue(s) Sanierungsgebiet(e)“) soll voraussichtlich endgültig Mitte 2024 entschieden und für deren Umsetzung eine neue voraussichtlich 15-jährige Frist beschlossen werden.

2. Sachstand Einzelhandelsentwicklungs- und Innenstadtstrategiekonzept

Eine attraktive und lebendige Innenstadt ist das Herz jeder Stadt. Die übergeordneten gesellschaftlichen Entwicklungen wie die Digitalisierung, der Online-Handel, der demografische



Wandel sowie verändertes Kunden- und Mobilitätsverhalten stellen neue Herausforderungen an die Innenstädte.

Um diese Herausforderungen meistern zu können, hat die Stadt Friedberg nach entsprechendem Beschluss (STR 22.09.2022 Vorlage 2022/266) im Dezember 2022 der GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, München, den Auftrag zur Erarbeitung des Einzelhandelsentwicklungs- und Innenstadtstrategiekonzept erteilt. Das Konzept hat die Aufgabe, eine Arbeits- und Entscheidungsgrundlage für Politik, Verwaltung und die weiteren Akteure zur strategischen Weiterentwicklung und Stärkung des Einzelhandels und die Friedberger Innenstadt insgesamt zu schaffen. Zudem finden die Konzeptinhalte Berücksichtigung in den vorbereitenden Untersuchungen (Erarbeitung durch Die Stadtentwickler), welche die Grundlage für die Umsetzung und Förderung der städtebaulichen Sanierung ist. Hier haben sich zahlreiche zeitliche und inhaltliche Verzahnungen ergeben. Während der Konzeptbearbeitung wird daher eng mit dem Büro Die Stadtentwickler zusammengearbeitet.

Gegenüber einem klassischen Einzelhandelskonzept, das nur auf den Handel fokussiert, sollte für die Friedberger Innenstadt ein möglichst ganzheitliches strategisches Konzept erstellt werden, das neben dem Handel auch die anderen Gewerbetreibenden (Gastronomie, Beherbergung, Dienstleister, Gesundheit) und diesbezüglich auch die Rahmenbedingungen (Bedürfnisse der Menschen, Erreichbarkeit, Qualität öffentlicher Raum, Stadtmarketing, Internetpräsenz, etc.) beleuchtet und themenübergreifend Vorschläge zur weiteren Verbesserung macht.

Das Konzept ist eingebettet in die grundlegenden Entwicklungsparameter des Strukturwandels und deren Auswirkungen auf Friedberg als Einzelhandelsstandort.

Im Rahmen der **Analyse** wurden die **folgenden Themenfelder** auf ihre aktuelle Situation hin untersucht und eine Stärken- und Schwächen-Analyse durchgeführt:

- Einzelhandel, Dienstleistung und Versorgung
- Erreichbarkeit und Mobilität
- Öffentlicher Raum und Aufenthalt
- Identifikation, Veranstaltung und Erlebnis
- Gastronomie, Hotellerie und Tourismus
- Digitalisierung und Marketing
- Leerstand

Die Ergebnisse für die Friedberger Kernstadt basieren auf einer **gesamtstädtischen Einzelhandelserhebung** und auf detaillierteren **Nutzungskartierungen der Innenstadt**, einer **städtebaulich-funktionalen Analyse**, sowie dem **Austausch mit relevanten Innenstadtakteuren, der Stadtverwaltung und einer breit angelegten Bürgerbeteiligung**.

Insgesamt wurden 150 Passanten persönlich befragt, 471 Personen nahmen an einer Online-Befragung teil, 19 Expertengespräche mit Wirtschaftstreibenden und wichtigen Innenstadtakteuren wurden geführt. An der digitalen Händlerbefragung haben 46 Personen teilgenommen. In den bisher durchgeführten Workshops konnten mit den Bürgerinnen und Bürgern, aber auch ansässigen Händlern und Institutionen, Ideen entwickelt, Bedenken gehört und gemeinsame Lösungen gefunden werden. Zudem fanden bereits zwei Lenkungsgruppensitzungen statt, in denen städtische Entscheidungsträger und



Innenstadtakteure Information über den aktuellen Sachstand erhalten und wichtige Fragestellungen diskutiert haben.

Mittels einer digitalen Pinnwand und Karte mit Lieblingsorten war es seit Frühsommer 2023 den Bürgerinnen und Bürgern möglich, sich frei am Prozess zu beteiligen. Hiervon machten bis Mitte August 31 Friedberger:innen aktiv Gebrauch (<https://gma.biz/beteiligung-friedberg/>).

Die Ergebnisse all dieser Beteiligungsformate sind in den Bearbeitungsprozess des Innenstadtkonzepts als inhaltliche Grundlage und Orientierungshilfe eingeflossen.

Im darauffolgenden Schritt wurden **Ziele und Leitlinien** für Handel, Gastro, Kultur und die Innenstadtentwicklung insgesamt formuliert, die auf der vorangegangenen Analyse aufbauen. Zu Beginn wurde eine Vision für die zukünftige Innenstadtentwicklung Friedbergs festgelegt. Anschließend wurde diese Vision konkretisiert, indem für die oben genannten Handlungsfelder Leitbilder und Entwicklungsziele definiert wurden.

Für jedes Handlungsfeld wurden konkrete **Maßnahmen** entwickelt, die aus den jeweiligen Leitbildern und Entwicklungszielen abgeleitet wurden.

Die Maßnahmen sind so formuliert, dass sie in der Praxis von der Stadt und anderen Akteuren umgesetzt werden können. Aktuell befindet sich die Konzeptentwicklung in der letzten Phase. Im Weiteren werden Umsetzungsmaßnahmen final konkretisiert und priorisiert. Hierfür ist im Herbst 2023 ein dritter Workshop „Zukunft Innenstadt“ sowie die dritte Lenkungsgruppensitzung.

Das Konzept soll zum Jahresende 2023 fertiggestellt werden.

In Anlage 1 finden Sie die Präsentation, die von Vertreter:innen der GMA in der Sitzung vorgestellt wird.

3. Sachstand städtebauliche Untersuchungen für die Friedberger Innenstadt

Am 20.05.2021 hat der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, die **Durchführung Vorbereitender Untersuchungen** gem. § 141 Abs. 1 BauGB für die Innenstadt in die Wege zu leiten (Vorlage 2021/173). Im weiteren Verlauf wurde mit der Erstellung dieser Untersuchungen das Planungsbüro DIE STADTENWICKLER aus Kaufbeuren beauftragt.

Das **Untersuchungsgebiet** umfasst das bereits bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt“, das Ende 1992 als Sanierungsgebiet beschlossen und im Frühjahr 1993 bekanntgemacht wurde, sowie den Bereich rund um das Friedberger Schloss, um den das Sanierungsgebiet 2007 erweitert wurde. Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen zudem die Ludwigsvorstadt und der Bereich bis Herrgottsruh im Osten sowie die Bahnhofsvorstadt und der Bahnhof im Süden. Die bereits bestehenden Entwicklungsziele des Sanierungsgebiets „Altstadt“ sollen angepasst und ergänzt werden.

Gegenüber dem bisherigen Sanierungsgebiet Altstadt ist der neue Untersuchungsrahmen sowohl räumlich als auch vom Untersuchungsspektrum deutlich weiter gefasst. Hier sollen insbesondere auch Wegebeziehungen, zeitgemäße Angebote der Mobilität und der Klimaanpassung als auch Aufwertung der öffentlichen Räume betrachtet werden.

Der nun in Anlage 3 dargestellte Untersuchungsumgriff entspricht dem Umgriff, welcher 2022 als Grundlage der Angebotseinholung für die Vorbereitenden Untersuchungen vom Stadtrat gebilligt



wurde. Um einen sinnvollen Untersuchungsbereich festzustellen, hatte das Planungsbüro nun zunächst in einem erweiterten „Betrachtungsumfeld“ sondierende Erkundungen vorgenommen (Anlage 3 – rote Linie) und schlägt nun als zu Untersuchungsbereich den mit schwarz-weiß gestrichelter Linie dargestellten Umgriff vor (Anlage 3 – schwarz-weiß gestrichelte Linie).

Dieser Bereich umfasst den 2022 vom Stadtrat gebilligten Untersuchungsbereich und enthält neben kleinen Arrondierungen nun zudem eine Erweiterung nördlich der äußeren Herrgottsruhstraße. Dies wird empfohlen, um insbesondere den gestaltungsbedürftigen Vorplatzbereich westlich der Wallfahrtskirche sowie die vermutlich sanierungsbedürftigen städtischen Wohngebäude an der Hermann-Löns-Straße in ein städtebauliches Sanierungskonzept und eine eventuelle Förderkulisse einzubeziehen.

Im Übrigen enthält der vorgeschlagene Untersuchungsumgriff natürlich nach wie vor die Altstadt, den Schlossbereich (die bereits Sanierungsgebiet sind). Im Nordosten schließen der Stadtgarten und das Areal der Grund- und Mittelschule an und gehen weiter in den Bereich von Sozialstation, betreutem Wohnen, Kinderheim, Klinikum, also wesentlichen öffentlichen Bereichen, die funktional für die Innenstadt wichtig sind und ggf. für Sanierungsmaßnahmen stark auf Fördermittel angewiesen sein werden. Weiterhin sind im Untersuchungsumgriff die für die Innenstadtfunktionen und den Handel relevanten Bereiche (Bereich Ludwigstraße, Bahnhofsvorstadt sowie der Bahnhofsbereich selbst sowie der P+R-Platz. Auch hier sind dringend wesentliche Baumaßnahmen erforderlich, die einer einheitlichen städtebaulichen Planung sowie einer geeigneten Förderkulisse bedürfen.

Die **Vorbereitung einer Sanierung** beginnt mit dem **Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB**. Mit dem Beschluss der Stadt wird das förmliche Verfahren der Sanierung eingeleitet. Das vorgeschlagene Untersuchungsgebiet der Friedberger Innenstadt (Umgriff siehe Anlage 3) mit der ensemblesgeschützten Altstadt und seiner östlichen Vorstadt zeichnet sich vor allem durch Handel- und Dienstleistungsstrukturen als auch wesentliche soziale Infrastrukturen aus. Ebenfalls prägen Wohnnutzungen das Quartier.

Die **vorbereitenden Untersuchungen** sollen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen liefern als auch das bestehende Sanierungsgebiet in diesen Punkten evaluieren. Daneben sollen die vorbereitenden Untersuchungen auch aufzeigen, welche nachteiligen Auswirkungen sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben können. Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und die damit erfolgte Festlegung eines Untersuchungsgebietes setzt Kenntnisse der Stadt über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes voraus.

Wesentliche Beurteilungsgrundlage bildete zunächst das 2014 vom Stadtrat beschlossene **Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)**, in dem ein besonderer Handlungsbedarf für die Innenstadt Zentrum und auch seiner östlichen Vorstadt herausgearbeitet wurde.

Im ersten Leitbild des ISEKs heißt es dort explizit: *Der Stadtkern von Friedberg muss in seinen vielfältigen Funktionen gestärkt werden.* (siehe ISEK S. 88)



Die Bausubstanz im Zentrum Friedbergs zeichnet sich dadurch aus, dass sie sich überwiegend in gutem oder mittlerem Zustand befindet. Jedoch gibt es auch zahlreiche Bauten, die einen stark sanierungsbedürftigen Bauzustand aufweisen (Dies wurde in einer Analyse-Karte 'Bauzustand und Leerstand' dokumentiert). Durchaus positiv zu werten ist die Tatsache, dass im direkten Zentrum kaum bzw. nicht wesentliche Gebäudeleerstände zu finden sind.

Dennoch sind in allen bisherigen Analysen auch Gefahrenpunkte einer Entwicklung angesprochen, die es zu erkennen gilt und denen zu begegnen ist.

Diesbezüglich sind bereits im **ISEK** (Seite 99) folgend **Defizite der Kernstadt** aufgeführt:

- *Abnahme der Bewohnerschaft im Stadtkern (1990-2013 um 9%)*
- *Nutzung leerer Immobilien wird von Eigentümern nicht forciert*
- *weitere Entmischung städtischer Funktionen (Wohnnutzung geht zurück, Handwerksbetriebe wandern ab)*
- *vereinzelt sichtbare Geschäftsleerstände*
- *Marienplatz als öffentlicher Raum nicht optimal nutzbar, Flächengliederung, Oberflächen (Verkaufsort, Aufenthaltsort, Alltagsnutzung versus festliche/besondere Nutzung)*
- *Straßen mit gestalterischen und funktionalen Defiziten (Uhrmachergasse, Bahnhofstraße, südl. Bauernbräustraße, Stadtgraben, südl. Haagstraße), z. B. sichtbar in Belagsqualität (Teer), Parkverbots-Zickzack-Linien, überwiegend versiegelten Flächen*
- *private Freiräume, Höfe teilweise fehlgenutzt, versiegelt*

Ausgehend von diesen und weiteren bestehenden Untersuchungen und Konzepten für die Friedberger Innenstadt erfolgte durch das Planungsbüro eine umfassende **Kartierung und Bestandsaufnahme**, bei der relevante Daten und Informationen über die aktuelle Nutzung, Bebauung, Verkehrsströme, städtebauliche Gegebenheiten und die historischen Entwicklungen erfasst wurden.

Außerdem wurde ein Abgleich mit den Untersuchungen der GMA durchgeführt. Anhand der umfangreichen Bestandsunterlagen und Teilkonzepte für das Gebiet konnten wichtige Erkenntnisse über den Untersuchungsraum gewonnen werden. Zudem fand ein Beteiligungsprozess statt, in dem unter anderem ein öffentlicher Stadtspaziergang, mehrere Lenkungsgruppentermine und Experten-Gespräche mit dem Landesamt für Denkmalpflege, den Stadtwerken, den Schulleitungen, dem Handels- und Kommunalberatungsbüro GMA sowie relevanten Stellen der Stadtverwaltung durchgeführt wurden.

In der Zusammenschau wurden vorläufig folgende aktuelle **städtebauliche Missstände und Defizite** festgestellt, die vorrangig zu beheben sind:

- Neugestaltungsbedarf Herrgottruhstraße (mit Münchner Straße) sowie Marienplatz
- Mängel und besondere Herausforderungen bei der energetischen und klimagerechten Anpassung der baulichen Infrastruktur
- Parkraumbedarf mit E-Ladeinfrastruktur insbesondere am Bahnhof
- Modernisierungs- und Neuordnungsbedarf bei öffentlichen Schlüsseleinrichtungen (u.a. NKD, Schulbereich)
- Substanzmängel und Modernisierungsbedarf an einer erheblichen Anzahl von Gebäuden
- Teils ungeklärte Entwicklungssituation für potentielle Investoren (Zustand, Bausubstanz, Erschließung und Zuschnitt von Grundstücken)



- Gestaltungs- und Qualitätsdefizite bei ortsbildprägenden Gebäuden und Freiräumen
- Nutzungen und Gebäudetypologien zum Teil dem Standort nicht angemessen
- Unter-, fehl- und ungenutzte Gebäude und Grundstücke
- Mangelhafte Verbindungen zwischen wichtigen öffentlichen und teilöffentlichen Einrichtungen (u.a. Südstadt-Anbindung über den Bahnhof)
- Eingeschränkte Barrierefreiheit

Durch die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet lässt sich die **grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit im Gebiet** hinreichend beschreiben und es sind verstärkt negative städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungstendenzen zu beobachten, die es notwendig machen, Strategien einer städtebaulichen Weiterentwicklung dieses Gebietes zu erarbeiten.

Der Sachstand zur Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wird anhand einer Präsentation (s. Anlage 2) in der Sitzung vom Planungsbüro DIE STADTENTWICKLER vorgestellt.

4. Beschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB und Festlegung des Umgriffs

Gemäß Baugesetzbuch sind vor der Festlegung eines Sanierungsgebiets Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Der Umgriff ist zu bestimmen und der Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen öffentlich bekanntzumachen.

Im Einzelnen ist auf folgende Wirkungen des Beschlusses hinzuweisen:

- Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Stadt die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
- Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Dabei ist von Bedeutung, dass hieraus auch Pflichten der Aufgabenträger gegenüber der Stadt entstehen.
- Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses, besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB. Demnach haben diese u.a. Auskünfte zu erteilen, die zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit oder zur Durchführung der Sanierung erforderlich sind.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen können gemäß § 141 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 15 BauGB Baugesuche zurückgestellt werden.
- Mit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen können einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen bereits vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden (ggf. wichtig für den Erhalt von Städtebaufördermitteln, vgl. § 140 Nr. 7 BauGB).



- Zur Deckung der Kosten der Stadt Friedberg für die vorbereitenden Untersuchungen bzw. für weitere Vorbereitungen im Sinne des § 140 BauGB können Sanierungsförderungsmittel verwendet werden. (Die hier heute vorgestellten Untersuchungen wurden / werden von der Städtebauförderung bezuschusst.)

Die Verwaltung soll nun heute auch formal damit beauftragt werden, für den in Anlage 3 gekennzeichneten Bereich der Friedberger Innenstadt (Vorstadtbereiche und bisheriges Sanierungsgebiet Altstadt) vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. (Die Begründung für die Wahl des Umgriffs wurde unter Punkt 3 genauer dargelegt.)

Dieser Beschluss wird sodann über den Stadtboten öffentlich bekannt gemacht.

Anlagen:

1. Präsentation Sachstand Einzelhandelsentwicklungs- und Innenstadt-Strategie-Konzept – nur digital
2. Präsentation Sachstand Vorbereitende Untersuchungen – nur digital
3. Umgriff Vorbereitende Untersuchungen