

Beschlussvorlage

öffentlich

Fachbereich/Sg.: 2.1	Az.:	Datum: 26.09.2025	Vorlage Nr. 2025/0214/2.1
-------------------------	------	----------------------	------------------------------

Beratungsfolgen		TOP	Termin	Zuständigkeit	Abstimmung
Bau- und Entwicklungsausschuss	Ö		02.10.2025	Vorberatung	
Stadtrat	Ö		28.10.2025	Entscheidung	

BETREFF

Sanierungsgebiet Ungstein

hier: Beschluss über die Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Beschlussvorschlag:

Die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen zur Überprüfung von städtebaulichen Missständen für das Gebiet Ungstein „Ortskern“ wird, gemäß § 141 BauGB, mit der in der Anlage dargestellten Abgrenzung, beschlossen.

Der Beschluss ist gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 hinzuweisen.

Bürgermeisterin/Dezernentin/Dezernent:



Begründung:

Mit Beschlussvorlage 2023/0077/2.1 wurde im Stadtrat am 28.03.2023 der Beschluss gefasst, das Dorferneuerungskonzept in der Bearbeitungstiefe einer Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB durchzuführen.

Bereits am 18.10.2005 wurde in der Sitzung des Stadtrates ein Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB gefasst. Die vorbereitende Untersuchung wurde jedoch im weiteren Verfahren nicht fertiggestellt.

Die städtebauliche Situation Ungsteins hat sich in den letzten Jahren weiter verändert. In Ungstein besteht eine Gemengelage an Herausforderungen, insbesondere strukturelle Probleme sind zu lösen.

Die Maßnahmen und die Fördermittel aus der Dorferneuerung werden voraussichtlich nicht vollumfänglich ausreichen, um die Gesamtlage in Ungstein zu verbessern. Deshalb wird empfohlen, zusätzlich zur Dorferneuerung die Möglichkeit offenzuhalten, ein Sanierungsgebiet gem. § 136 BauGB auszuweisen.

Hierfür ist es notwendig zu untersuchen, ob städtebauliche Missstände vorliegen. Gemäß § 136 Abs. 2 BauGB liegen solche vor, „wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und *Arbeitsverhältnisse* oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter *Berücksichtigung* der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der *Erfüllung* der Aufgaben erheblich *beeinträchtigt* ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Die Ermittlung solcher städtebaulichen Missstände erfolgt im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB und dient der Erstellung einer „*Beurteilungsgrundlagen 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.“

Im Regelfall wird die Ausweisung eines Sanierungsgebietes mit Städtebaufördermitteln kombiniert. Ergebnis eines ersten Gesprächs mit dem Fördermittelgeber ergab, dass für die Situation in Ungstein (als Ortsteil einer kreisangehörigen Stadt) derzeit keine Fördermöglichkeiten aus der Städtebauförderung zur Verfügung stehen. Ein reines Sanierungsverfahren mit Städtebaufördermitteln ist dementsprechend zum aktuellen Stand nicht möglich.

Es besteht jedoch die Möglichkeit ein Sanierungsgebiet auch ohne Städtebaufördermitteln auszuweisen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ermöglicht einen erweiterten rechtlichen Rahmen. In einem Sanierungsverfahren hat die Gemeinde, z. B. durch das Vorkaufsrecht, besondere Lenkungsmöglichkeiten. Diese sind insbesondere notwendig, wenn es um den Ankauf von Grundstücken geht, um strukturelle Verbesserungen im Ortskern zu ermöglichen. Für private Maßnahmen besteht in einem Sanierungsgebiet der Vorteil der steuerlichen Abschreibung nach § 7 h, § 10 f Einkommensteuergesetz (EStG).

Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist die Erstellung einer vorbereitenden Untersuchung (§ 141 BauGB). In der vorbereitenden Untersuchung wird ermittelt, welches Verfahren, ein klassisches oder vereinfachtes, notwendig ist, um die städtebaulichen Probleme zu lösen.

Der nunmehr vorliegende Beschluss ist im gewählten Verfahren notwendig. Der Stadtrat ist aber weiterhin frei in der Entscheidung, ob nach Abschluss der Untersuchungen ein Sanierungsgebiet ausgewiesen wird und ob und in welchem Umfang städtische Mittel hierfür bereitgestellt werden.