

## **Informationen des Marktes Neunkirchen am Brand zu den Sanierungsgebieten „Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbach und Zu den Heuwiesen“ und „Ortskern Ermreuth“**

Sehr geehrte Mitbürgerinnen, sehr geehrte Mitbürger,

der Markt Neunkirchen hat es sich zum Ziel gesetzt, das Zentrum Neunkirchens als attraktiven und lebendigen Mittelpunkt der Marktgemeinde zu stärken. Dazu sollen in den kommenden Jahren weitere städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und Anreize für private Baumaßnahmen geschaffen werden. Die bisher durchgeführten Maßnahmen im Ortskern von Neunkirchen am Brand basierten auf der vorbereitenden städtebaulichen Untersuchung aus dem Jahr 1991. So konnten in den letzten rund 30 Jahren mit finanzieller Unterstützung des Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramms viele Maßnahmen durchgeführt werden, bspw. die Sanierung des Zehntspeichers mit Vorplatz, Anlegung eines zentralen Busbahnhofs, Neugestaltung des Kirchplatzes, usw.

Mit dem jetzt vorliegenden Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Bürogemeinschaft Salm&Stegen/Transform vom November 2021 und der neuen Festlegung des Sanierungsgebiets für den Bereich „Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbach und Zu den Heuwiesen“ wurden die formalen Voraussetzungen zur Durchführung der Sanierung geschaffen. Das ISEK beinhaltet eine Bilanzierung der bisherigen Sanierungstätigkeiten und verfahrensrechtliche Empfehlungen zur künftigen städtebaulichen Sanierung.

Gleiches gilt natürlich für den Ortsteil Ermreuth, für dessen Ortskern bereits im Jahr 2002 auf Grundlage der vorbereitenden städtebaulichen Untersuchung des Büros Ritter-Krauß das Sanierungsgebiet „Ortskern Ermreuth“ festgelegt wurde.

Mit dieser Bekanntmachung möchten wir Sie über den aktuellen Stand der beiden Verfahren informieren, offene Fragen beantworten und Ihr Interesse wecken, sich an der Umsetzung der Sanierungsziele zu beteiligen.

Ihr

Martin Walz

1. Bürgermeister

### **Wie ist der aktuelle Stand der Verfahren?**

Das im Jahr 2018 eingeleitete Verfahren zur Entwicklung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Markt Neunkirchen a. Brand ist abgeschlossen. Dieses Konzept ordnet sowohl thematisch als auch räumlich die drängenden Aufgaben der Ortsentwicklung. Es gilt als Fördergrundlage für sämtliche Programme und Fördermittel der Städtebauförderung.

Es konnten Stärken und Schwächen ermittelt und die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in den beiden Ortskernen aufgezeigt werden. Die Beseitigung der

beschriebenen Mängel liegt im öffentlichen Interesse. Nach Behandlung der zu den Planentwürfen vorgebrachten Anregungen hat der Marktgemeinderat den Ergebnisbericht und die allgemeinen Ziele der Sanierung gebilligt. Diese sollen gemeinsam mit allen Betroffenen in den kommenden Jahren weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung „Ortskern Neunkirchen a. Brand“ aus dem Jahr 1992 und dem Neuerlass der Sanierungssatzung für den Bereich „Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbach und Zu den Heuwiesen“ wird die Durchführungsphase der städtebaulichen Sanierung weitergeführt. Diese Phase wird sich voraussichtlich über mindestens 15 Jahre erstrecken.

Nicht alle vorgeschlagenen Maßnahmen werden sich zeitnah umsetzen lassen. Abhängig von den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer etc. wird der Marktgemeinderat über jede Maßnahme einzeln entscheiden und gemeinsam mit den Betroffenen die allgemeinen Sanierungsziele präzisieren.

Für das Sanierungsgebiet „Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbach und Zu den Heuwiesen“ wurde vom Marktgemeinderat eine Befristung der Geltungsdauer bis zum 31.12.2036, für das Sanierungsgebiet „Ortskern Ermreuth“ bis zum 31.12.2027 festgelegt. Eine Verlängerung der Geltungsdauer ist grundsätzlich möglich.

### **Sind Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken vorgesehen?**

Die vom Markt geplanten Ordnungsmaßnahmen beschränken sich auf öffentliche Flächen. Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken, z.B. die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- oder Ersatzbauten oder die Verlagerung und Änderung von Betrieben bleiben den Eigentümern überlassen. Niemand wird zu Veränderungen an seinem Anwesen gedrängt oder verpflichtet!

Es liegt im ausdrücklichen Interesse des Marktes Neunkirchen a. Brand, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen gerecht werden.

Die Sanierungsziele sind als Grundlage für weitere Abstimmungen zu betrachten und entfalten im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus den Darstellungen des Rahmenplans allein kann weder ein Baurecht noch ein Bauzwang abgeleitet werden.

### **Welche Vorteile hat ein Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?**

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in den beiden Sanierungsgebieten können finanziell unterstützt werden (s.u. „Unterstützung privater Maßnahmen“). Für private Vorhaben bestehen darüber hinaus erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Voraussetzung ist allerdings der Abschluss einer *Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung* mit dem Markt Neunkirchen a. Brand, in der die konkreten Sanierungsmaßnahmen festgelegt werden. Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

## **Wozu dient die Sanierungssatzung für die „Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbach und Zu den Heuwiesen“ bzw. „Ortskern Ermreuth“?**

Durch die Sanierungssatzung legt der Markt ein Gebiet, in dem städtebauliche Defizite beseitigt werden sollen, förmlich als Sanierungsgebiet fest. Dies ist Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für die Gewährung von Fördermitteln entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR).

## **Liegt mein Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets?**

Die Sanierungssatzung „Ortskern Neunkirchen a. Brand mit Brandbach und Zu den Heuwiesen“ mit einem Lageplan, in dem alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der beiden Sanierungsgebiete festgelegt sind, wird nachfolgend veröffentlicht. Die Gebietsgröße beträgt ca. 25,9 ha.

Die Sanierungssatzung „Ortskern Ermreuth“ wurde im gemeindlichen Mitteilungsblatt vom 15.07.2005 veröffentlicht.

Alle Unterlagen zur Ortskernsanierung können im Rathaus oder auch im Internet unter [www.neunkirchen-am-brand.de/Rathaus/Sanierungsverfahren](http://www.neunkirchen-am-brand.de/Rathaus/Sanierungsverfahren) eingesehen werden.

## **Welche Sanierungsziele verfolgt der Markt Neunkirchen a. Brand und welche Maßnahmen sind geplant?**

Ziel der Sanierung ist es, den Ortskern von Neunkirchen a. Brand als zentralen Versorgungsbereich zu erhalten und zu stärken, die Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu verbessern, die Innenentwicklung zu fördern und somit den Flächenverbrauch zu reduzieren, den Klimaschutz zu stärken, die Verkehrsprobleme zu beheben und den Grünzug am Brandbach zu erhalten und auszuweiten.

Konkret beabsichtigt für den Hauptort ist z.B. die Anlage eines Quartiersplatzes an der Friedhofstraße, die Umfeldgestaltung „Alter Bahnhof“, Sanierung der Marktbefestigung und des Erleinhofer Tors, die Gestaltung des Grünzugs am Brandbach inkl.

Mehrgenerationenpark und Umfeldgestaltung Jugendtreff, die Neugestaltung des Verkehrsraums im Ortskern, die Umgestaltung des Knotenpunkts Forchheimer Tor/Friedhofstraße, die Barrierefreiheit Zentraler Busbahnhof, usw.

Für den Ortsteil Ermreuth ist bspw. die Aufwertung des Umfelds der Synagoge, die Sanierung des sog. „Roth-Hauses“ und der Neubau einer Kindertagesstätte und der Bücherei enthalten.

## **Welche sanierungsrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?**

### **1. Auskunftspflicht**

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Berechtigte (auch deren Beauftragte) gegenüber dem Markt Neunkirchen a. Brand Auskunftspflicht. Das heißt, sie müssen der Gemeinde alle Auskünfte erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung benötigt werden. Dabei

werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

## 2. Genehmigungspflicht

Um die mit dem Erlass der Sanierungssatzung verfolgten Ziele umsetzen und ausschließen zu können, dass private Vorhaben den von der Gemeinde geplanten Maßnahmen zuwiderlaufen, besteht in den Sanierungsgebieten eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht. Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 Baugesetzbuch (BauGB) gehört – je nach Regelung in der jeweiligen Satzung - u.a.:

- die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen oder die bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen,
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruchmaßnahmen),
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z. B. Grunddienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Nießbrauchsrechte, Dauerwohn- oder Nutzungsrechte nach Wohneigentumsgesetz, Hypotheken, Grundschulden,
- die Teilung eines Grundstücks.

### Welche privaten Maßnahmen können unterstützt werden?

Grundsätzlich gilt: Die Maßnahme muss den Zielen der Sanierung entsprechen und einen Beitrag zur Aufwertung der beiden „Ortskerne“ leisten. Um einen finanziellen Anreiz auch für kleinere Maßnahmen bieten zu können, hat der Markt Neunkirchen a. Brand die Aufstellung eines kommunalen Förderprogramms beschlossen (*Förder- und Gestaltungsrichtlinie für ein kommunales Förderprogramm zur Durchführung privater Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortskernsanierung*). Im Rahmen dieses Programms sollen z.B. Maßnahmen an Außenwänden, Dächern, Fassadenöffnungen, Einfriedungen, Außenanlagen, Werbeanlagen usw. an Gebäuden und Freiflächen mit ortsbildprägendem Charakter unterstützt werden.

### Welche erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bestehen?

Nach den Regelungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhöht steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden. Dazu ist **vor Beginn** eine *Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung* mit dem Markt Neunkirchen a. Brand abzuschließen, in der die Maßnahmen festgelegt werden.

Zusätzlich empfehlen wir Ihnen, einen Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt zu konsultieren.

## **Kommen durch die städtebauliche Sanierung zusätzliche Kosten auf mich zu?**

Die Ortskernsanierungen werden im so genannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Für die privaten Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass nach Abschluss des Sanierungsverfahrens keine Ausgleichsbeiträge im Sinne des § 154 BauGB erhoben werden.

## **Ausblick**

Der Markt Neunkirchen a. Brand hat im Dezember 2021 seinen Bedarf an Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2022 und die drei Fortschreibungsjahre angemeldet. Hier sind insbesondere die Maßnahmen

- Machbarkeitsstudie für die Nachnutzung des ehem. Bankgebäudes Innerer Markt 3
- Feinuntersuchung für einen Grünzug entlang des Brandbaches
- Austausch des Pflasters in Teilbereichen am Kirchplatz und am Zehntspeicher
- Abriss der Scheune in der Friedhofstraße mit Neugestaltung eines Quartiersplatzes und Neuordnung der Stellplätze gegenüber dem Friedhof sowie Nachbildung der ehemaligen Marktbefestigung

zu nennen.

## **Wer erteilt die Sanierungsgenehmigung und unter welcher Maßgabe?**

Über den Antrag auf Sanierungsgenehmigung entscheidet der Markt. Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Die Sanierungsgenehmigung wird in der Verwaltungspraxis unbürokratisch und bei Bauvorhaben grundsätzlich innerhalb einer Frist von zwei Monaten erteilt. Bei Rechtsvorgängen, wie z.B. Kaufverträgen, beträgt die gesetzlich vorgeschriebene Frist einen Monat.

## **Was bedeutet der Eintrag eines Sanierungsvermerks?**

Der Markt Neunkirchen a. Brand teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit, damit Grundbuchamt und alle interessierten Personen Kenntnis davon erhalten, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden und die Bestimmungen des § 144 BauGB zu beachten sind. Das Grundbuchamt trägt daraufhin in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einen sog. Sanierungsvermerk ein. Dieser hat lediglich hinweisenden Charakter und belastet das Grundstück nicht. Er wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

**Ansprechpartner:**

Kommunales Förderprogramm:

Finanzverwaltung

Tel. 09134/705-26 bzw. -20

[kaemmerei@neunkirchen-am-brand.de](mailto:kaemmerei@neunkirchen-am-brand.de)

Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung  
und sanierungsrechtliche Genehmigungen:

Bauverwaltung

Tel. 09134/705-30 bzw. -32

[bauamt@neunkirchen-am-brand.de](mailto:bauamt@neunkirchen-am-brand.de)