



MÜHLHAUSEN

Mittelalterliche Reichsstadt



Entwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt



Vorbereitende Untersuchungen

(§ 141 BauGB)

Auftraggeber:



Auftragnehmer:



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT



Petri- und Nikolaivorstadt

- I. Anlass
- II. Rechtliche Rahmenbedingungen
- III. Ziel
- IV. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen
- V. Ausblick

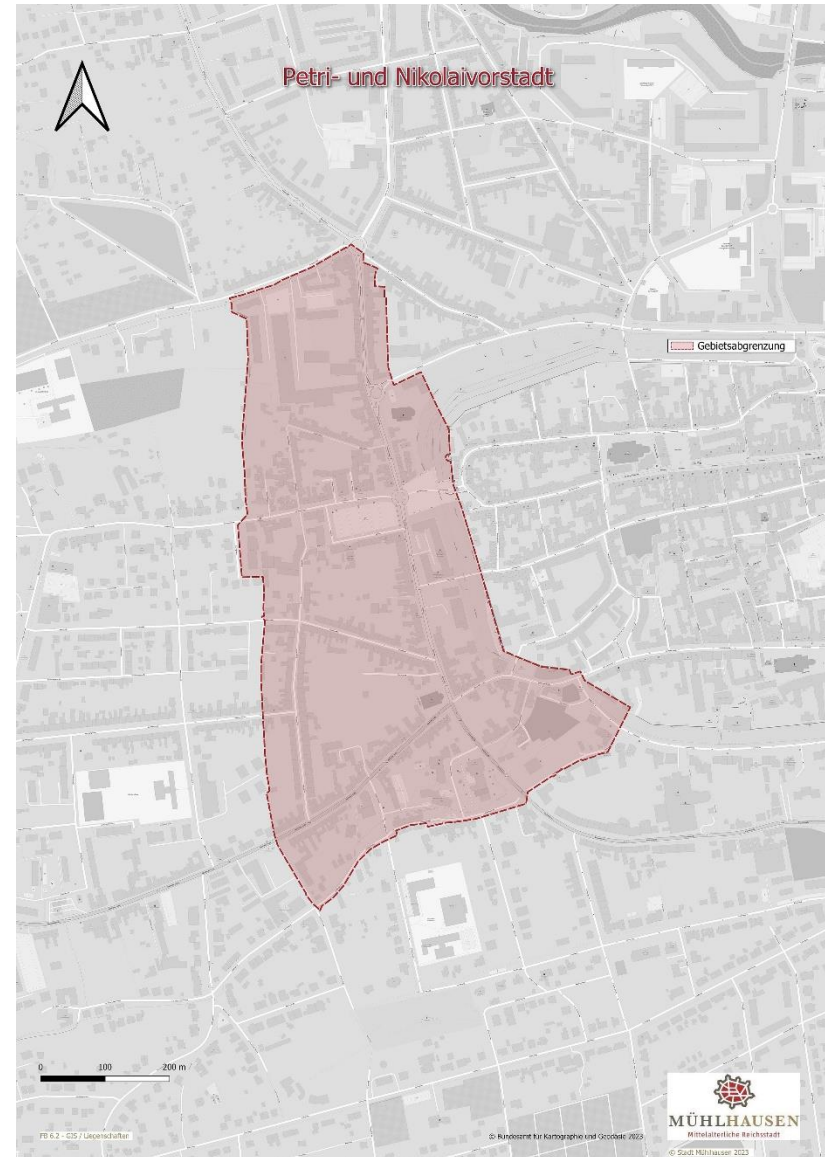
I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

Identifikation erster städtebaulicher Problemfelder:

- Ein in Teilen sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand
- Die größtenteils sanierungsbedürftigen und nicht barrierearmen Straßenräume
- Die mangelhafte Gestaltung und Funktionsschwächen der Freiräume und Grünflächen
- Die Berücksichtigung des Klimaschutzes, insbesondere die energetische Beschaffenheit und Effizienz der Bausubstanz



Kriterien zur Beurteilung städtebaulicher Missstände (§136 Abs. 3 BauGB)

- Substanzschwächen (der Wohn-/Arbeitsverhältnisse und Sicherheit)
 - Belichtung, Belüftung, Besonnung
 - Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten
 - Zugänglichkeit der Grundstücke
 - Auswirkungen der vorhandenen Mischung
 - Grundstücksnutzung nach Art, Maß und Zustand (untergenutzte Flächen, Brachen)
 - Einwirkungen durch Lärm, Verunreinigungen, Erschütterungen
 - Vorhandene Erschließung
 - Energetische Beschaffenheit der Bestandsbebauung



Kriterien zur Beurteilung städtebaulicher Missstände (§136 Abs. 3 BauGB)

➤ Funktionsschwächen

- Im fließenden und ruhenden Verkehr
- Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit
- Infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, Ausstattung mit Grün-, Spiel- und Sportflächen sowie Anlagen des Gemeinbedarfs

I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

► Alte Brauerei



I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

► Hinterm Neuen Brunnen



I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

- ▶ Freifläche und Grundstückserschließung
im Bereich Spielbergstraße



I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

- ▶ Untergenutzte Flächen bzw. Brachflächen im Bereich zw. Tonbergstraße und Petristeinweg



I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

- ▶ Garagen im Bereich Tonbergstraße Garagen



I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

► Leerstand Johannisstraße



I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

- ▶ Baulücken in der Wanfrieder Straße



I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

► Blobach



I. Anlass



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

► Feuerwehr



Quelle: Frank Senke (Google Maps)



II. Rechtliche Rahmenbedingungen

- ▶ Beschluss des Stadtrates der Stadt Mühlhausen am 28.01.2021 über den **Beginn vorbereitender Untersuchungen** nach § 141 BauGB in der Petri- und Nikolaivorstadt
- ▶ Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses am 17.02.2021 im Amtsblatt der Stadt Mühlhausen



II. Rechtliche Rahmenbedingungen

- ▶ **Beteiligung** der Eigentümer, der Betroffenen und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 137 – 139 BauGB)

- ▶ Nach § 138 BauGB besteht **Auskunftspflicht** für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Besitzberechtigte gegenüber der Gemeinde zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit



- ▶ Entwicklung und Aufwertung der Petri- und Nikolaivorstadt durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in diesem Bereich
 - Fördermittelakquisition
 - Abschreibungsmöglichkeiten für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 7h EStG
 - Erhöhte steuerliche Absetzungen bei Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet möglich

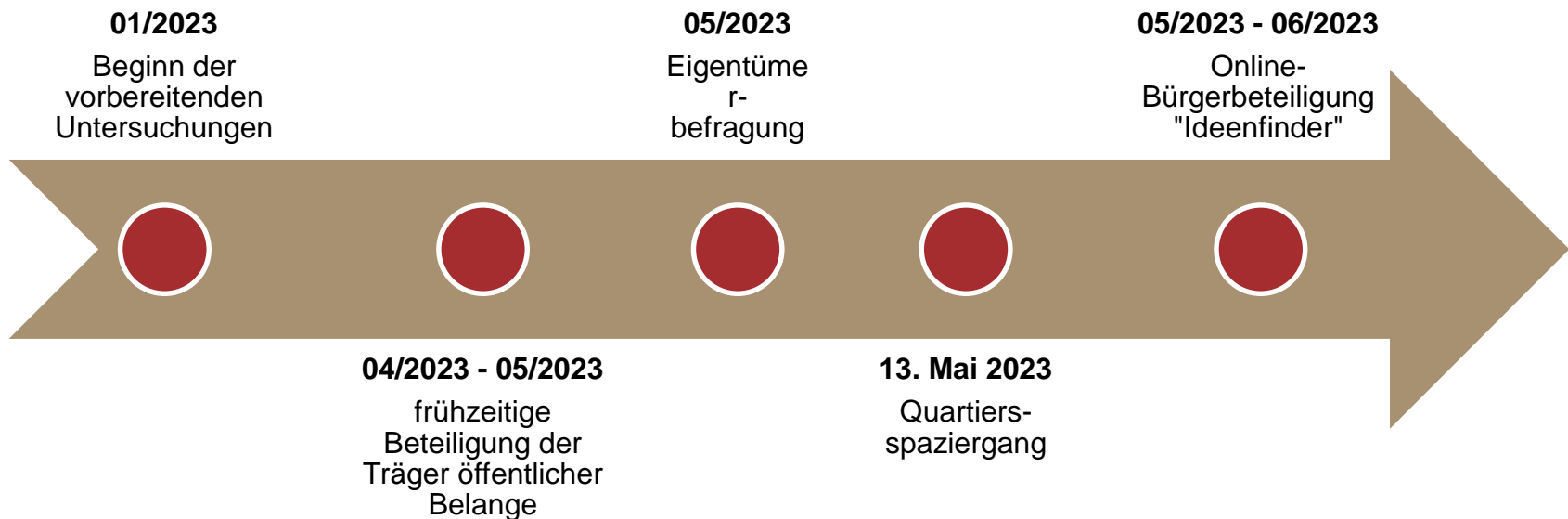


► Erste städtebauliche Zielstellungen

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Sanierung der vorhandenen Bausubstanz
- Aufwertung der Wohnqualität und Verbesserung des Wohnumfeldes
- Schutz, Ergänzung und Erweiterung vorhandener Grünräume unter grünplanerischen und klimatischen Gesichtspunkten
- Verbesserung der Verkehrssituation sowie Reduzierung der verkehrsbedingten Immissionsbelastungen
- Planung von Radwegebeziehungen als verkehrsberuhigte Verkehrsführung
- Angemessene Lösungen für den ruhenden Verkehr
- Städtebauliche Neufassung oder Wiederherstellung von Raumkanten

IV. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

❖ 1. Bestandsaufnahme und -analyse



IV. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

❖ Online-Bürgerbeteiligung

Ihr Quartier?

Petri- und Nikolaivorstadt



Ihr Quartier? Ihre Stimme!

➔ Jetzt einmischen – Mit Ideen und Gestaltungswünschen für die Petri- und Nikolaivorstadt auf dem [Beteiligungsportal](#) der Stadt Mühlhausen!

**Vom 13.05.
bis 22.06.2023**
Online unter:
buergerbeteiligung.muehlhausen.de

IV. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen



MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

❖ Online-Bürgerbeteiligung

„Ideenfinder“ zur Entwicklung der Petri- und Nikolaivorstadt

MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

START PETRI-NIKOLAIVORSTADT FRAGEN UND HINWEISE KONTAKT

Legenden

- Ortsbild und öffentlicher Raum
- Grün- und Freiflächen
- Verkehr und Mobilität
- Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie
- Soziales, Kultur, Sport und Freizeit
- Sonstiges

zurücksetzen

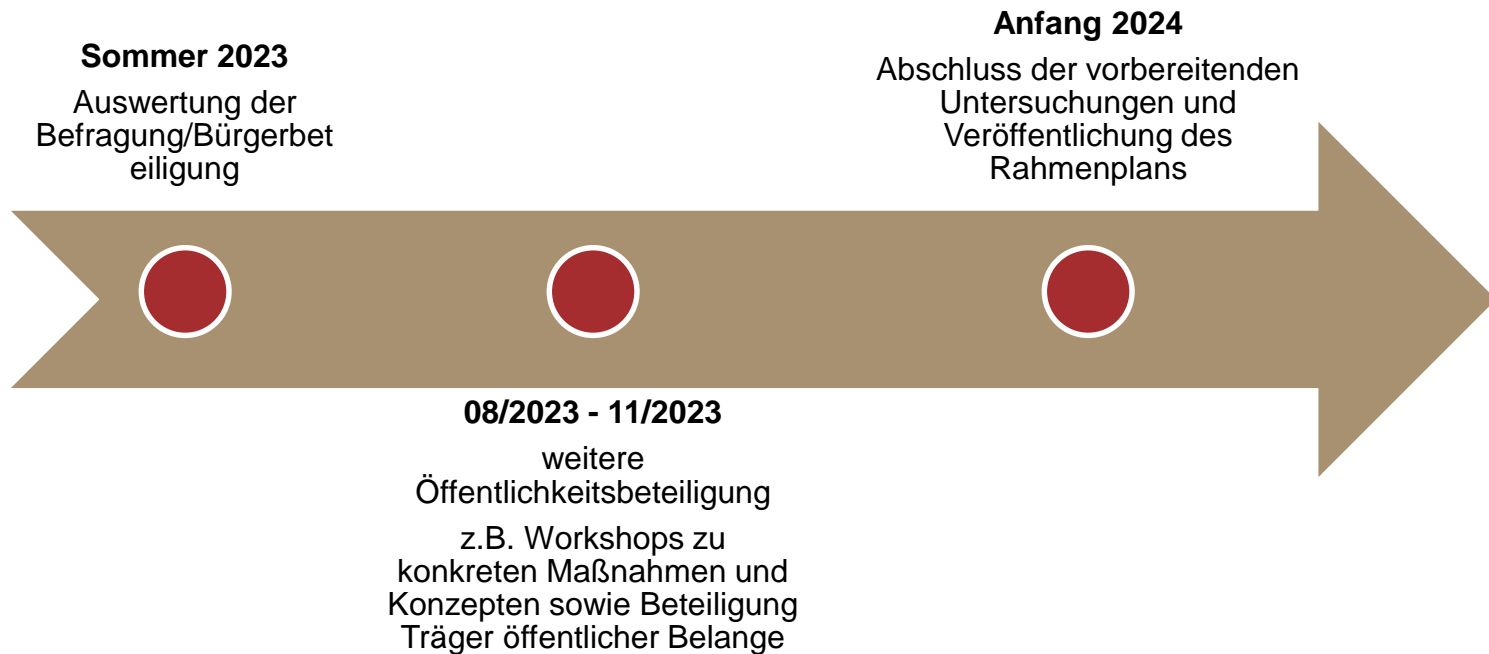
<https://buergerbeteiligung.muehlhausen.de/>

IV. Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen



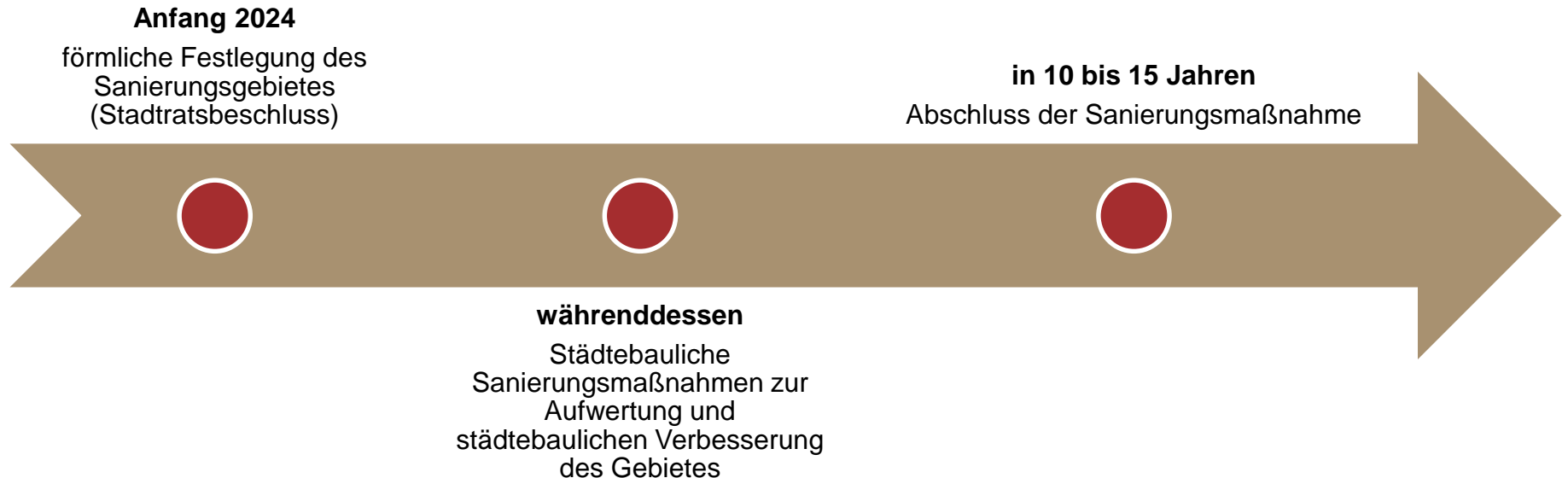
MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

❖ 2. Erarbeitung Rahmenplan mit konkreten Sanierungszielen, städtebaulichen Konzepten und Kosten-/Finanzierungsplan



► **Ziel:**

Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich der Petri- und Nikolaivorstadt auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen





► Hinweis:

- Abgrenzung des möglichen Sanierungsgebietes kann vom Untersuchungsgebiet abweichen
- Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird eine geeignete Abgrenzung vorgeschlagen

► Rechtliche Auswirkungen bei Festlegung eines Sanierungsgebietes

- Eintragung eines **Sanierungsvermerks** im Grundbuch
- **Kaufpreisprüfung** bei Grundstücksverkäufen zur Vermeidung von Bodenspekulationen durch die sanierungsbedingte Aufwertung (nach § 153 BauGB)
- Einholen von **sanierungsrechtlichen Genehmigungen** z.B. für Baumaßnahmen (Errichtungen, Änderungen, Abrisse; Nutzungsänderungen), schuldrechtliche Vertragsverhältnisse, Veräußerung eines Grundstücks (nach §§ 144, 145 BauGB)
 - Dabei wird geprüft, ob das Vorhaben den Sanierungszielen entspricht
- Nach Abschluss der Gesamtsanierungsmaßnahme ist evtl. eine Entrichtung von **Ausgleichsbeträgen** durch die EigentümerInnen zur anteiligen Finanzierung der Sanierung notwendig
 - Der Ausgleichsbetrag entspricht der **sanierungsbedingten Erhöhung** des Bodenwerts des Grundstücks (nach § 154 BauGB)



► Vorteile eines Sanierungsgebietes

- **Einsatz von Städtebaufördermitteln** für Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- **Erhöhte steuerliche Absetzung** der Kosten für Modernisierung und Instandsetzung für EigentümerInnen nach § 7h Einkommenssteuergesetz



MÜHLHAUSEN

Mittelalterliche Reichsstadt



Herzlichen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!





MÜHLHAUSEN
Mittelalterliche Reichsstadt

Weitere Informationen auf unserer Internetseite

Vorbereitende Untersuchungen:

www.muehlhausen.de/petri-nikolaivorstadt/vu

Online-Bürgerbeteiligung „Ideenfinder“

<https://buergerbeteiligung.muehlhausen.de/>

Kontakt

E-Mail: petri-nikolai@muehlhausen.de