

Vorlage

Vorlage Nr.: 6/035/2017

Federführung: Amt 6 - Bauamt	Datum: 15.11.2017
Verfasser: Bernd Kröger	AZ: 6/- Kr/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Bau-, Verkehrs-, Planungs- und Umweltausschuss	30.11.2017	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.12.2017	Vorberatung
Rat	13.12.2017	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Lohne - Innenstadt"

Sachverhalt:

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden in der Innenstadt von Lohne städtebauliche, funktionale und bauliche Defizite festgestellt. Das sind u.a. Leerstände von Ladengeschäften, Gebäude- und Flächenbrachen sowie Mängel in der Qualität und Funktion des öffentlichen Raums.

Im Bericht über die Ergebnisse der VU wurde dargestellt, dass zur Beseitigung der festgestellten funktionalen und strukturellen Mängel und Missstände die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB notwendig ist. Die rechtlichen Mittel des allgemeinen Städtebaurechts sind für die Umsetzung der Entwicklungsziele im Sanierungsgebiet nicht ausreichend. Weiterhin reichen die ökonomischen Ressourcen des Gebietes nicht aus, um dessen Entwicklung zu finanzieren; daher wurde für das vorgesehene Sanierungsgebiet die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren beantragt.

Der Beschluss der Sanierungssatzung ist wesentliche rechtliche Grundlage für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts und für die Inanspruchnahme von Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm.

Das Sanierungsgebiet umfasst im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereich und weitere angrenzende Bereiche mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen, die für die Weiterentwicklung der Innenstadt von Bedeutung sind.

Für die nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommenen Bereiche der VU wird angenommen, dass die Mängel und Missstände ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts beseitigt werden können.

Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen wird vorerst davon ausgegangen, dass Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Eine Überprüfung, ob Bodenwertsteigerungen eintreten oder nicht, ist nach Konkretisierung der Entwicklungsziele und des Maßnahmenplans möglich.

Das umfassende Verfahren hat die Anwendung der §§ 144 und 145 BauGB und der §§ 153 ff. BauGB zur Folge.

Für die Finanzierung der Sanierung hat die Stadt erfolgreich die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt. Die Aufnahme erfolgte mit Bescheid des Amtes für regionale Landesentwicklung Weser-Ems am 11.07.2017.

Bau- und förderrechtliche Voraussetzung für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung ist der Beschluss einer Sanierungssatzung und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Gemäß der Begründung in Anlage 3 wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die Verwaltung empfiehlt das in Anlage 1 umrandete Gebiet als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren förmlich festzulegen.

Beschlussempfehlung:

1. Die Stadt Lohne beschließt gemäß § 142 Absatz (3) Satz 1 die anliegende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Lohne – Innenstadt“ (Anlage 1).
2. Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Das Sanierungsgebiet „Lohne – Innenstadt“ ist im anliegenden Plan rot umrandet und gelb markiert (Anlage 2).
3. Die Dauer des Sanierungsverfahrens wird gemäß § 142 Absatz (3) Satz 3 auf 10 Jahre befristet (ab Rechtskraft der Sanierungssatzung).

Gerdesmeyer

Anlagenverzeichnis:

- Sanierungssatzung (Anlage 1)
- Plan mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Anlage 2)
- Begründung der Abgrenzung und des Sanierungsverfahrens (Anlage 3)