

Vorlage

Vorlage Nr.: 6/002/2023/2

Federführung: Amt 6 - Bauamt	Datum: 08.09.2023
Verfasser: Birgit Fangmann	AZ: 6/- Fa/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	26.09.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	04.10.2023	Vorberatung
RAT	11.10.2023	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Einleitungsbeschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet "Mühlenkamp – An der Heide - Drostenweg" in Lohne gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB)

Sachverhalt:

Gemäß Ratsbeschluss vom 22.03.2023 (Vorlage: 6/002/2023) lässt die Stadt Lohne aktuell ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK) für ein Quartier im südöstlichen Siedlungsbereich („Mühlenkamp – An der Heide - Drostenweg“) gemäß Förderprogramm 432 der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) erstellen, um hier die Möglichkeiten energetischer Gebäudesanierung und klimagerechter Stadtentwicklung voranzutreiben.

Die Bestandsaufnahme im Rahmen der Konzepterstellung zeigt, dass in energetischer und städtebaulicher Hinsicht in dem Gebiet Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht.

In diesem Zusammenhang soll untersucht werden, ob die bisher festgestellten Sanierungsbedarfe die förmliche Festlegung des Gebietes als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB begründen, in dem private Sanierungs- und Modernisierungsaufwendungen insbesondere steuerlich begünstigt werden können.

Gemäß § 136 bzw. §§ 140 und 141 BauGB sind von der Stadt in Vorbereitung einer Sanierungsmaßnahme Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, sofern keine geeigneten Beurteilungsunterlagen vorliegen.

Vorbereitende Untersuchungen gelten als Beurteilungsgrundlage in Form eines Gutachtens über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierung, über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele für die Quartiersentwicklung. Somit stellen Vorbereitende Untersuchungen eine verfahrensrechtliche Grundvoraussetzung für die spätere Festlegung eines Sanierungsgebiets und für den Erlass einer Sanierungssatzung dar.

Mit dem Beschluss der Stadt über die Festlegung eines Untersuchungsgebietes wird das förmliche Verfahren eingeleitet.

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 der Träger öffentlicher Belange.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Absatz 4 Satz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB. Ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden (§ 141 Abs. 4 BauGB).

Die für die derzeitige Erstellung des Energetischen Quartierskonzepts erforderlichen Untersuchungen und die Berichtslegung decken sich weitestgehend mit denen, die für Vorbereitende Untersuchungen zu leisten sind. Deshalb bietet sich hier die Gelegenheit, dessen Ergebnisse synergetisch auch als Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen zu nutzen. Mit der Durchführung der vorgenannten Leistungen wurde die BauBeCon GmbH, Bremen, gemäß Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 20.06.2023 (Vorlage: 60/017/2023), beauftragt.

Zusätzliche Kosten sind mit diesem Beschluss nicht verbunden.

Das Untersuchungsgebiet umfasst den in der Anlage dargestellten Bereich.

Beschlussempfehlung:

1. Im vorgestellten Untersuchungsgebiet "Mühlenkamp – An der Heide - Drostenweg" wird der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit (so genannter Einleitungsbeschluss) zwecks Festlegung eines Sanierungsgebietes beschlossen. Das Untersuchungsgebiet ist in dem als Anlage beigefügten Lageplan dargestellt, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.
2. Die Verwaltung wird beauftragt alle hierfür notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen.

Dr. Voet

Anlagenverzeichnis:

Geltungsbereich für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen