

# Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: FB II/251/2015

Federführung: Fachbereich II	Datum: 06.07.2015
Bearbeiter: Matthias Kwiske	AZ:

Beratungsfolge	Termin	
Finanz- und Planungsausschuss	16.07.2015	
Verwaltungsausschuss	16.07.2015	
Rat	23.07.2015	

## Gegenstand der Vorlage

### **Sanierungsgebiet Eschhofsiedlung - Aufnahme in das Städtebauförderprogramm "Soziale Stadt" - Beschluss über die Sanierungssatzung**

#### **Abgrenzung des zukünftigen förmlich festgelegten Sanierungsgebietes**

Die für den Bereich der Eschhofsiedlung durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen haben den Nachweis erbracht, dass im Bereich des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände bestehen, welche die einheitliche Durchführung von Sanierungsmaßnahmen erforderlich machen.

Das Gebiet ist entsprechend § 142 Abs. 1 BauGB so begrenzt, dass die Sanierung zweckmäßig und zügig entsprechend der gesetzlichen Vorgabe des § 136 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden kann.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die betroffenen Grundeigentümer im Untersuchungsgebiet mittels einer Bürger-/Eigentümerinformationsveranstaltung beteiligt. Neben der Darstellung der derzeitigen Situation mit den städtebaulichen Missständen wurden auch die möglichen Maßnahmen zur dauerhaften Aufwertung und Stabilisierung des Gebietes sowie das Verfahren und dessen Rechtsfolgen erläutert. Generelle Bedenken gegen eine Sanierung wurden im Rahmen dieser Veranstaltung nicht geäußert. Das Protokoll der Veranstaltung ist Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen und liegt den vorliegenden Unterlagen zum Erlass einer Sanierungssatzung bei.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben sich ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Sanierung ergeben; die Hinweise, die von den Trägern gegeben wurden, werden im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Eine Übersicht über die Rückläufe liegt den Unterlagen bei.

Die Sanierung soll bis 2025 durchgeführt werden.

Die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet ergibt sich aus dem der Sanierungssatzung beiliegenden Lageplan.

Das Gebiet wird förmlich als Sanierungsgebiet gem. den §§ 136 ff BauGB festgelegt; hierzu ist eine **Sanierungssatzung** zu erlassen (§ 142 BauGB).

Im Hinblick auf die geplanten Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuches (BauGB) greifen. Die Durchführung der Sanierung erfolgt somit im **umfassenden Verfahren**.

Der Verfahrensvorschlag erfolgt aufgrund folgender Überlegungen:

- Das gewählte Verfahren stellt sicher, dass die Durchführung der Maßnahmen für den abgegrenzten im Rahmen eines einheitlichen Verfahrens erfolgt (Einheitlichkeit des Verfahrens).
- Es können aufgrund der Maßnahmen Bodenwertsteigerungen nicht ausgeschlossen werden, so dass der gesetzliche Zwang zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen besteht.
- Aufgrund der Funktion des Gebietes und den bestehenden Erneuerungsbedarfen liegt die Beseitigung der dargelegten städtebaulichen und baulichen Missstände im besonderen öffentlichen Interesse (gem. § 136 Abs. 1 BauGB).

Es wird ein entsprechender **Sanierungsvermerk** in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke aufgenommen.

Auf Grund der vorstehenden Ausführungen wird folgender Satzungsbeschluss gefasst:

### **Satzung der Gemeinde Lemwerder über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Eschhofsiedlung“ vom 23.07.2015**

Aufgrund der §§ 10, 58 und 111 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 18.07.2012 (Nds. GVBl. S. 279), und des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) in der z.Z. geltenden Fassung hat der Rat der Gemeinde Lemwerder in seiner Sitzung am 23.07.2015 folgende Satzung beschlossen.

#### **§ 1 Sanierungsgebiet**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt 14,81 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Eschhofsiedlung“.

#### **§ 2 Geltungsbereich der Sanierungssatzung**

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des in dem anliegenden Lageplan im Maßstab 1: 2.500 abgegrenzten Geltungsbereichs des Gemeindegebietes der Gemeinde Lemwerder (Anlage 1).

Der Lageplan über den Geltungsbereich der Sanierungssatzung ist Bestandteil dieser

Satzung und kann während der allgemeinen Dienstzeit im Rathaus von jedermann eingesehen werden.

### **§ 3**

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

### **§ 4**

#### **Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

### **§ 5 Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gem. § 143 Abs. 1 BauGB am Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Wesermarsch in Kraft.

Lemwerder, 23.07.2015

**Gemeinde Lemwerder**  
**Bürgermeisterin**

Beschlussvorschlag: Für den aus der Vorlage Nr. 251/2015. ersichtlichen Bereich beschließt der Rat der Gemeinde Lemwerder die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Eschhofsiedlung“ gem. § 142 (3) BauGB durch Satzung.