



ÖFFENTLICH

DN.: 2012/0005 vom 03.01.2012

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	24.01.2012	vorberatend
Stadtrat	01.03.2012	beschließend

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Beratung über die Ausweisung eines Sanierungsgebietes/städtebaulichen Entwicklungsbereiches (Antrag der CDU-Fraktion vom 13.12.2011)

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planen und Bauen empfiehlt dem Rat der Stadt Ochtrup folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Ochtrup beschließt gemäß § 141 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509), die Einleitung der „Sanierung Innenstadt“ durch den Beginn der vorbereitenden Untersuchung.

Aus der vorbereitenden Untersuchung müssen sich ergeben:

- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
- Nachweis der städtebaulichen Missstände im betreffenden Gebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis des öffentlichen Interesses an der Sanierung
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

Die Verwaltung wird beauftragt und ermächtigt, für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen.

Als vorläufige allgemeine Ziele der geplanten Sanierung werden unter Bezugnahme auf die Stadtentwicklungskonzept benannt:

- Gestaltung von Gebäuden und öffentlichem Raum soll verbessert werden
- städtebauliche Neuordnung, unter Anderem mit Auffrischung und barrierefreier Umgestaltung von „in die Jahre gekommenen“ Straßen und Plätzen (aktive Stadtbildpflege)
- Belebung der nördlichen Altstadt
- Attraktivierung der Wege- und Grünverbindung zur Stärkung der Innenstadt

- Verbesserung der verkehrlichen Erreichbarkeit des EOC zur Entlastung und Stärkung der Innenstadt durch schlüssigere Verkehrsführung
- Verbesserung des Parkleitsystems
- seniorenfreundliche Innenstadt
- Schaffung von Aufenthaltsorten für Kinder und Jugendliche (Spiel- und Verweilangebote)
- Verknüpfung EOC – historische Innenstadt
- Ausbau der Kooperationen im Einzelhandel
- Identitätsstiftende Alleinstellungsmerkmale schaffen

Auf die Ausführungen im Stadtentwicklungskonzept wird verwiesen.

Die Lage des Untersuchungsgebietes ist aus dem beiliegenden Übersichtsplan im Maßstab 1:5000 ablesbar. Der Geltungsbereich entspricht dem Untersuchungsgebiet des Stadtentwicklungskonzeptes und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden: durch die Gronauer Straße, die Hospitalstraße und die Gellenbeckstraße,

im Osten: durch das EOC,

im Südosten durch die Hellstiege, den Ostwall bzw. ab Robert-Koch-Straße durch die Pestalozzistraße sowie die Marienstraße,

im Südwesten: durch Bahnhofstraße, die Prof.-Gärtner-Straße, im nördlichen Bereich ergänzt durch die westliche straßenbegleitende Bebauung.

Die Verwaltung wird beauftragt,

- den Beschluss zu den vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen,
- die beabsichtigte Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen zu erörtern,
- die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB durchzuführen,
- ein qualifiziertes Planungsbüro mit der Erstellung der vorbereitenden Untersuchung zu beauftragen,
- den Untersuchungsbericht über die vorbereitende Untersuchung vorzulegen,
- die Erforderlichkeitsprüfung für Ausschluss der Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156 a) vorzunehmen,
- den Ausschluss der Anwendung des § 144 BauGB (Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) zu prüfen und
- die Satzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zu erarbeiten und zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachdarstellung:

Mit Antrag vom 13.12.2011 (siehe Anlage) beantragt die CDU-Fraktion im Rat der Stadt Ochtrup, ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet oder einen städtebaulichen Entwicklungsbereich zu beschließen. Der Antrag wurde dem Rat am 15.12.2011 vorgelegt und an den Fachausschuss verwiesen.

Hintergrund:

Mit Datum vom 09.05.2011 legte die CDU-Fraktion einen Antrag vor, der unter Anderem die Prüfung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes oder eine städtebaulichen Entwicklungsbereiches beinhaltete und ggfs. die Erarbeitung eines Beschlussvorschlages. In der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen am 14.07.2011 ist die Prüfung vorgestellt worden und der Antrag ist mit einstimmigem Beschluss wie folgt behandelt worden:

„Entsprechend den Empfehlungen der beauftragten Planer und der Mitarbeiter der Bezirksregierung wird empfohlen, zum Zeitpunkt der Antragstellung ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171 b BauGB, entsprechend dem Untersuchungsgebiet des Stadtentwicklungskonzeptes, zu beschließen.“ (siehe auch beigefügter Protokollauszug)

Die Anregung aus der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 23.11.2011 auf erneute Prüfung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes für das vom Stadtentwicklungskonzept betroffene Gebiet wurde von der Verwaltung aufgegriffen und nach Abstimmung mit dem Ausschussvorsitzenden hierfür ein zusätzlicher Sitzungstermin des Ausschusses für Planen und Bauen anberaumt.

Allgemeine Informationen:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme vs. Stadtumbau

Anlass und Zielrichtung beider Instrumente sind die Behebung städtebaulicher Missstände bzw. erheblicher städtebaulicher Funktionsverluste. Für beide Instrumente können Städtebaufördermittel abgerufen werden, beide können zur Aufwertung innerstädtischer Bereiche eingesetzt werden. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme greift jedoch weiter, denn als örtlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht (§§ 136-164b BauGB) überlagert sie das allgemeine Städtebaurecht. Im Regelverfahren gelten zudem die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 153-156 BauGB. Zudem haben Investoren die Möglichkeit der Inanspruchnahme von erhöhten Abschreibungen gem. § 7h EStG. Dieses ist bei Stadtumbaumaßnahmen nicht der Fall.

Die Vorschriften zum Stadtumbau bezwecken, den Gemeinden die rechtlichen Grundlagen für die Durchführung solcher Stadtumbaumaßnahmen auch in solchen Gebieten zu geben, in denen es des Einsatzes der bisherigen städtebaurechtlichen Instrumente nicht oder nicht flächendeckend bedarf und der Stadtumbau besonders auch auf Grund konsensualer Regelungen, vor allem mit den betroffenen Eigentümern, durchgeführt werden kann.

SANIERUNG (§§ 136 – 156 BAUGB)	STADTUMBAU (§§ 171A – 171 D BAUGB)
Grundidee: ▪ Grundidee ist es, städtebauliche Missstände durch hoheitliche Veranlassung (förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten durch die Gemeinden), hoheitliche Steuerung (mit Hilfe bes. Rechte) und die öffentliche Finanzierung (durch Bund, Land und Kommune) zu beseitigen. ▪ Normalverfahren (Klassisches Verfahren): Hier sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a) anzuwenden. Das bedeutet vor allem, dass innerhalb der Sanierungssatzung die sanierungsbedingte <u>Erhöhung des Bodenwertes zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme</u> herangezogen wird. ▪ Es besteht allerdings die Möglichkeit, von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abzusehen, wenn nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht. ▪ Für Gebiete mit Substanzschwäche (Gebiet entspricht nicht allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) ▪ Für Gebiete mit Funktionsschwäche (z.B. städtebauliche und strukturelle Missstände; gestörte Versorgungsfunktion des Handels und der Dienstleistung)	Grundidee: Anpassung von Gebieten, die durch wirtschaftlichen und demographischen Wandel erhebliche <u>städttebauliche Funktionsverluste</u> zu verzeichnen haben (In Ochtrup z.B. Funktionsverlust wegen der Erweiterung des EOC) ▪ Insbesondere geht es um den Umbau und Rückbau von baulichen Anlagen, deren Nutzungen nicht mehr gefragt werden ➔ Die Stadtumbaumaßnahme dient daher in erster Linie dem Rückbau/Abriss, von Gebäuden und z.B. der Anlage von Grünflächen. Dies könnte auch mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden, diese ist für diesen Zweck jedoch wesentlich aufwändiger. Die Stadtumbaumaßnahme kann daher auch ergänzend zu sonstigen Maßnahmen des BauGB, insbesondere zu Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, durchgeführt werden. ➔ Mit der Stadtumbaumaßnahme sollen Grundstückseigentümer zu einem abgestimmten Verhalten und zur Zusammenarbeit bewegt und zwischen ihnen ein angemessener Vorteils-/Nachteilsausgleich herbeigeführt werden. Ziel ist der Konsens zwischen den Eigentümern.

Voraussetzungen: ▪ Durchführung in eigener Regie oder Beauftragung eines Sanierungssträgers ▪ Vorbereitende Untersuchungen (VU) mit Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und Auskunftspflichten der Eigentümer (§ 137 BauGB). Bei hinreichenden Beurteilungsgrundlagen besteht keine Verpflichtung zu einer VU ▪ Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (§ 139 BauGB) ▪ Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzungsbeschluss; dabei: Wahl zwischen Normalverfahren (Erhebung von Ausgleichsbeträgen möglich) oder vereinfachtem Sanierungsverfahren (keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen; § 142 Abs. 4 BauGB) ▪ Kosten- und Finanzierungsübersicht	Voraussetzungen: ▪ Städtebauliches Entwicklungskonzept, denn die Stadtumbaumaßnahme kann nur als städtebauliche Gesamtmaßnahme durchgeführt werden, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentl. Interesse liegt und dem Wohl der Allgemeinheit dient. Reine privatwirtschaftliche Interessen können nur eine untergeordnete Rolle spielen. ▪ Kosten- und Finanzierungsübersicht (nicht zwingend) ▪ Festlegung und Beschluss eines Stadtumbaugebietes ▪ Frühzeitige Erörterung mit betroffenen Akteuren (Verweis auf § 137 BauGB) ▪ Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB (Verweis auf § 139 BauGB)
Umsetzung: ▪ Sanierungssatzung ▪ Möglichkeit der besonderen Genehmigungspflichten im Sanierungsgebiet (§§ 144, 145 BauGB) ▪ Sanierungsgenehmigung erforderlich, kein förmliches Verfahren ▪ Aufstellung von B-Plänen: Die Pflicht der Gemeinde, einen B-Plan aufzustellen, bestimmt sich nach dem allgemeinen Erforderlichkeitsprinzip (§ 1 (3) BauGB). Für Ordnungs- u. Baumaßnahmen ist regelmäßig die Aufstellung eines B-Plans erforderlich. Ordnungsmaßnahmen (Aufgabe der Gemeinde): (1) Bodenordnung, einschließlich Erwerb von Grundstücken (2) Umzug von Bewohnern und Betrieben (3) „Freilegung“ von Grundstücken (hauptsächlich Abbruch) (4) sonstige Maßnahmen (Bereitstellung von Flächen f.d. Maßnahmen zum Ausgleich, soweit sie Eingriffsgrundstücken an anderer Stelle zugeordnet sind, → Zuständig für Durchführung und Finanzierung: Gemeinde, Refinanzierung durch Ausgleichsbeiträge → Organisation + Verwaltungsaufgabe: Sanierungsträger möglich Baumaßnahmen (Aufgabe der Eigentümer) (1) Modernisierung und Instandsetzung Gebäude (2) Neubebauung und Ersatzbauten (3) Errichtung / Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (4) Verlagerung / Änderung von Betrieben (5) Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken → Finanzierung und Durchführung: Eigentümer	Umsetzung: ▪ Vertragliche Vereinbarung mit den Eigentümern (Stadtumbauvertrag im Form eines städtebaulichen Vertrages) ▪ Z.B. Rückbau bauliche Anlagen einschließlich Kostentragung, Verzicht auf Entschädigungsansprüche, Lastenausgleich zwischen den Eigentümern ▪ Satzung zur Sicherung von Umbaumaßnahmen mit folgenden Möglichkeiten: → Veränderungssperre (§ 14 BauGB) → Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB) → Enteignung nach § 85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB → Auskunftspflicht → Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Sanierung Vereinfachtes Verfahren

Im vereinfachten Verfahren finden die bes. sanierungsrechtlichen Vorschriften keine Anwendung. Ein Sanierungsvermerk wird nicht im Grundbuch eingetragen.

Die Wertsteigerung der Grundstücke wird im Zuge von Sanierungsverfahren nicht "abgeschöpft". Es werden Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB erhoben.

Vereinfachtes Verfahren	Normalverfahren
- Ausschluss der Anwendung der §§ 152 – 156 BauGB in der Satzung - Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen - Möglichkeit des Ausschlusses der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB; stattdessen Rückgriff auf Verfügungs- und Veränderungssperre	- besonderes bodenrechtliche Instrumentarium nach §§ 152 – 156 BauGB - Abschöpfung sanierungsbedingter Wertsteigerung nach § 153 BauGB

Prüfung der unterschiedlichen Gebietsausweisungen:

Sanierungsgebiet

Pro:	Contra:
⇒ Indirekte Förderung durch Anreiz für Investoren wegen steuerlicher Abschreibungen; Signal für Investoren * ¹	⇒ steuerlicher Anreiz nur für Investoren mit finan- ziellem Hintergrund
⇒ mit Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung findet § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen bis zu 12 Monaten) Anwendung	⇒ zeitaufwändige Voruntersuchung und Durchfüh- rung des gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungs- und Anzeigeverfahrens
⇒ politisches Signal an die Fördergeber zur aktiven Stadtentwicklung (Berücksichtigung der Anregung der Ministeriumvertreter)	⇒ Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet ca. Juli 2012
⇒ Bündelung der Ziele der Stadtentwicklung in Form einer Satzung und die erhöhte Chance auf Umsetzung der Ziele z.B. durch Anwendung des städtischen Vorkaufsrechtes, den Erlass städtebau-licher Gebote (Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot) unter Umständen entgegen Einzelinteressen	⇒ Aussagen Einzelhandelskonzept berück- sichtigen
⇒ Vereinfachtes Sanierungsverfahren - Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen (hoher Verwaltungsaufwand entfällt) - Verzicht auf sanierungsrechtliche Verfügungs- und Veränderungssperre - Genehmigungspflicht von Immobilienveräußerungen (Verfügungssperre) - finanzielle Erleichterung privater Akteure bei Mitwirkungs- und Ausgleichspflicht - aus kommunaler Sicht unkompliziert und stark vereinfacht - Fördermittel zur vorbereitenden Untersuchung können beantragt werden	⇒ Beauftragung eines Sanierungsträgers (Kosten)
⇒ Änderung der Gebietsgröße bezogen auf das Untersuchungsgebiet für das Stadtentwicklungskonzept als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung	⇒ hoher Verwaltungsaufwand bei Umsetzung der Instrumente für die rechtlichen und faktischen Anwendungsvoraussetzungen
	⇒ Anwendung des Vorkaufsrechts, aber auch die finanziellen Risiken bei der Durchsetzung von städtebaulichen Geboten schränkt im Hinblick auf die haushaltsrechtliche Situation der Stadt Ochtrup den kommunalen Handlungsspielraum ein
	⇒ die Wahl des Sanierungsverfahrens ist keine Ermessensentscheidung, vielmehr Ergebnis der

	vorbereitenden Untersuchung
--	-----------------------------

*¹ § 7 h EStG legt fest, dass innerhalb des Sanierungsgebietes/städtebaulichen Entwicklungsbereiches eine erhöhte Abschreibung auf alle Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie weitere Maßnahmen, die der funktionsgerechten Nutzung eines Gebäudes dienen, möglich ist. Die Abschreibung beläuft sich auf 9 % in den ersten 8 Jahren und 7 % in den weiteren 4 Jahren, insgesamt auf 100 % in 12 Jahren. Für Eigennutzer gilt eine Abschreibung der Sanierungskosten über 10 Jahre mit je 9 % (insgesamt also 90 %). Voraussetzung ist in jedem Fall der Abschluss einer Sanierungsvereinbarung mit der Stadtverwaltung.

Stadtumbaugebiet

Pro:	Contra:
⇒ keine Voruntersuchung für die Beschlussfassung erforderlich; Stadtentwicklungskonzept ist ausreichend	⇒ keine erhöhte steuerliche Abschreibung möglich
⇒ kurzfristige Umsetzung der Maßnahmen möglich, da eine vorbereitende Untersuchung nicht notwendig ist	⇒ geringe rechtliche Möglichkeiten zur Durchsetzung der Ziele
⇒ Gewinn von Arbeitskapazitäten für die Bepanung und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Gestaltungsleitfaden, Bauleitplanung etc.)	⇒ Aussagen Einzelhandelskonzept berücksichtigen
⇒ konsensnaher Ansatz über die Ziele der Stadtentwicklung (im Sinne von gemeinsamem Handeln)	
⇒ Durchführung mittels städtebaulicher Verträge im Konsens mit den Eigentümern	
⇒ Beteiligungen gemäß §§ 137 und 139 BauGB sind bereits im Frühjahr 2011 durchgeführt worden	
⇒ für einen größeren Bereich kann ein Stadtumbaugebiet ausgewiesen werden, in dem für einen kleineren Bereich ein Sanierungsgebiet festgelegt werden kann.	
⇒ Erlass einer Satzung für das Gebiet oder Teile des Gebietes möglich, in dem zur Sicherung der Stadtumbaumaßnahmen die in § 14 BauGB (Veränderungssperre) genannte Maßnahme ergriffen werden können.	

Die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches entspricht in Teilen dem eines Sanierungsgebietes, ist aber rechtlich weitgehender. Beide Verfahren sind mit durchsetzungsorientierten Instrumenten ausgestattet und ermöglichen den Einsatz eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers. Eine erhöhte steuerliche Abschreibung ist auch hier möglich.

Auch für die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches ist die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung notwendig. Anwendung findet der städtebauliche Entwicklungsbereich für Gebiete, die erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden. Beispielsweise ist für Gebiete der ehemaligen DDR zur Neuordnung oder Entwicklung ehemaliger zivil genutzter Flächen (Akademie der Wissenschaft) dieses Instrument angewendet worden. Gemäß § 166 BauGB soll die Gemeinde die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben.

Für die Einleitung der vorbereitenden Untersuchung zur Gewinnung von Beurteilungsunterlagen (Bestandsaufnahme, Bewertung, Zielformulierung, Erfordernis Durchführbarkeit) für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird dem Rat der Stadt Ochtrup der genannte Beschlussvorschlag empfohlen.

Eine Entscheidung, ob die Stadt Ochtrup in das Förderprogramm aufgenommen wird, ist erst im Frühsommer 2012 zu erwarten. Es wird vorgeschlagen, durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren mit der Folge der erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten einen Anreiz zu schaffen, kurzfristig durch eine Sanierung und Neubebauung attraktive Geschäftsflächen und Wohnungen zu erzielen.

Umweltrelevanz:

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Realisierung der einzelnen Maßnahmen geprüft.

Haushaltrechtliche Beurteilung:

Für erste investive Maßnahmen im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes stehen grundsätzlich Haushaltsmittel zur Verfügung. Für die Beauftragung eines externen Büros zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung sind bisher keine Haushaltsmittel eingeplant.

Generationengerechtigkeit:

Nur durch kontinuierliche Weiterentwicklung lässt sich die Attraktivität der Innenstadt auch für künftige Generationen aufrechterhalten und steigern.

Im Auftrage:

Koke