

ROTENBURG WÜMME

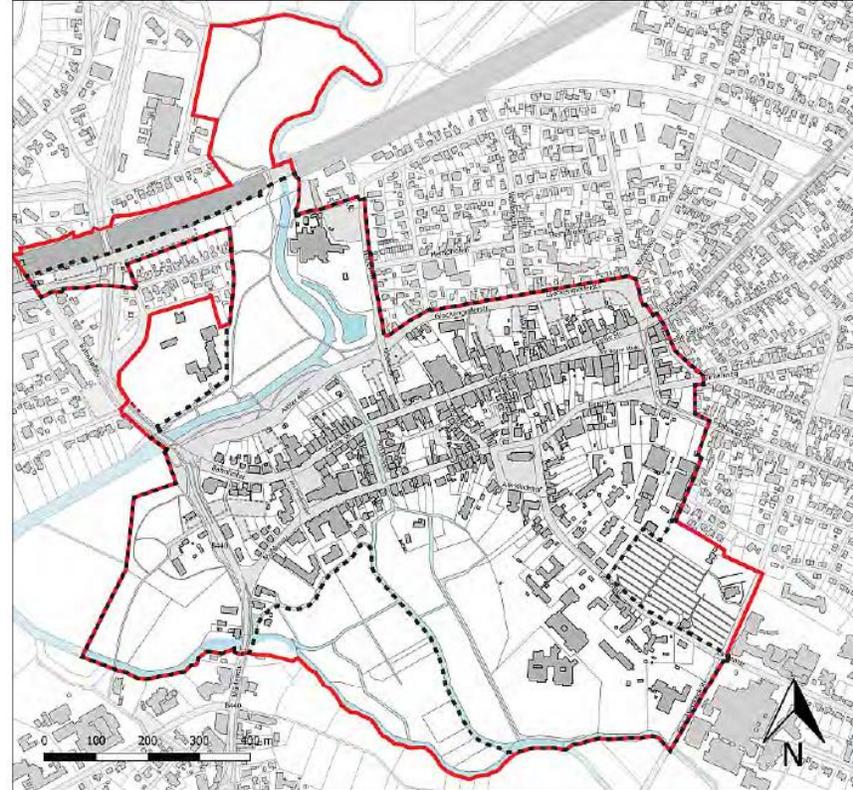
VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN

VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES
„WOHNGEBIET AUF DEM LOH“

- Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebietes (50,4 ha)
- Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes (35,5 ha)

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)

plan-werkstatt
FORUM
GRUPPE FREIRÄUMPLANUNG
Freiraumplanung, Ortsentwicklung + Planung mittel-
Landschaftsarchitektur



ROTENBURG WÜMME

VORBEREITENDE
UNTERSUCHUNGEN

VORSCHLAG ZUR ABGRENZUNG EINES
SANIERUNGSGEBIETES

- Gebietsabgrenzung Untersuchungsgebiet (105,9 ha)
- Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet (80,2 ha)

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)

plan-werkstatt
FORUM
GRUPPE FREIRÄUMPLANUNG
Freiraumplanung, Ortsentwicklung + Planung mittel-
Landschaftsarchitektur

Rotenburg (Wümme) Städtebauförderung

VERFAHRENSSTAND

BIG Städtebau GmbH

STÄDTEBAUFÖRDERUNG - ÜBERBLICK VERFAHRENSSTAND

§ 136 ff BauGB
Besonderes
Städtebaurecht



- Aktuelle Schritte mit
 - Satzungen, PGR-Anmeldung 01.06., Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi), Rahmenplanung, Sanierungstreuhänder
- und Genehmigungsverfahren gem. §§ 144/145 BauGB
- Erste bauliche Maßnahmen

STÄDTEBAUFÖRDERUNG ROTENBURG (WÜMME)

Förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete | Vorbereitung der Gesamtmaßnahme

- **Förmliche Festlegung: Voraussetzung für Einsatz von Städtebauförderungsmitteln**
- **Förmliche Festlegung: Satzungsbeschluss durch Rat mit anschließender Veröffentlichung**
- **Förmliche Festlegung: löst das besondere Städtebaurecht gem. § 136 ff BauGB aus
löst den besonderen Steuervorteil gem. § 7 h ff EStG aus**

- **Vorbereitung: ist gem. § 140 BauGB Aufgabe der Gemeinde**
- **Vorbereitung: umfasst die förmliche Festlegung
umfasst die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
umfasst die städtebauliche Planung / Rahmenplanung**

STÄDTEBAUFÖRDERUNG ROTENBURG (WÜMME)

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme | Beschlüsse und Planungen

- **Satzungsbeschluss: für die Gebiete „Innenstadt“ und „Auf dem Loh“ erforderlich mit der Veröffentlichung werden die Satzungen rechtsverbindlich**
- **Städtebauliche Rahmenplanung: Ausschreibung Planungsbüro | Beauftragung**
Bearbeitungszeitfenster ca. 12 – 15 Monate
Bestimmung der Ziele und Zwecke wird mit Rahmenplan erarbeitet
Nach Prüfung und Beschluss durch den Rat werden Ziele Handlungs-
grundlagen für Verwaltung zur Vorbereitung von Einzelmaßnahmen
und Grundlage für Bezuschussung von Einzelmaßnahmen (Private oder
Öffentliche) und
Grundlage für Genehmigungsvorgänge gem. §§ 144/145 BauGB

Auszug aus: VV BauGB:

- 222.4.2: Auf Grund des Gebots der zügigen Durchführung nach § 136 Abs. 1 ist die Gemeinde jedoch nach der förmlichen Festlegung verpflichtet, unverzüglich eine städtebauliche Planung aufzustellen (Nr. 213). Im Ergebnis muss diese Planung eine Aussageschärfe enthalten, die einen hinreichenden Maßstab für die Beurteilung der Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 1 und 2 bildet.

STÄDTEBAUFÖRDERUNG ROTENBURG (WÜMME)

Vorbereitung der Gesamtmaßnahme | Genehmigungspflichtige Vorhaben

- **§ 144/145 BauGB: im Sanierungsgebiet bedürfen u.a. der Genehmigung der Stadt**
 - **Bauliche Veränderungen auf dem Grundstück**
 - **Veräußerung von Grundstücken**
 - **Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts**
 - **Baulasten / Grundstücksteilungen**
 - **Mietverträge für bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr**

- **Genehmigungspflicht gem. §§ 144/145 BauGB soll der Stadt die Chance geben, zur Umsetzung der vom Rat beschlossenen Ziele über die Vorgänge im Sanierungsgebiet Kenntnis zu erhalten und ggfls. einzugreifen (durch z.B. eine Versagung) bzw. das besondere Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet anzuwenden.**

STÄDTEBAUFÖRDERUNG ROTENBURG (WÜMME)

Jährliche Anträge zur Programmaufnahme | Kostenrahmen

- **Programmanmeldung: erfolgt in Niedersachsen in der Regel zum 01.06. eines jeden Jahres durch die Gemeinde**
- **Programmanmeldung: muss jährlich von der Gemeinde nach der Erstaufnahme (2022) für die gesamte Laufzeit der Sanierung erfolgen; derzeit zum 01.06.2023 für das Programmjahr 2024**
- **Programmanmeldung: es wird der Kostenrahmen (3/3) für das folgende Jahr und die damit verbundenen Fördermittel des Landes (2/3) beantragt.**
- **Programmanmeldung: für die Beantragung des jährlichen Kostenrahmens wird das Budget das über die Vorbereitende Untersuchungen (VU) in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) kalkuliert wurde, ausgeschöpft:**

Kostenrahmen/KoFi Gesamt aus VU für : Innenstadt 28,6 Mio.€ | Auf dem Loh 16,5 Mio.€

Kostenrahmen Gesamt: Die KoFi wird über die Erstaufnahmen (2022) vom Land im Aufnahmebescheid extra bestätigt

**Kostenrahmen/KoFi wurde für „Auf dem Loh“ in der Erstaufnahme bestätigt
Kostenrahmen/KoFi wurde für „Innenstadt“ in der Erstaufnahme noch nicht bestätigt**

STÄDTEBAUFÖRDERUNG ROTENBURG (WÜMME)

Sanierungsgebiet Innenstadt | Abstimmungserfordernis mit dem Land

- **Kostenrahmen: wird über die Kosten- und Finanzierungsübersicht gebildet**

das ArL möchte die KoFi mit der Stadt erörtern; ein Erörterungstermin ist im Juni vereinbart

Ziel der Stadt: Kostenrahmen aus der VU in Höhe von 28,6 Mio.€ bestätigt zu bekommen

STÄDTEBAUFÖRDERUNG ROTENBURG (WÜMME)

Sanierungsgebiete | Erste bauliche Maßnahmen

- **Parallel zur städtebaulichen Rahmenplan können bauliche Maßnahmen/Einzelmaßnahmen überlegt und mit Entwurfsplanungen erarbeitet werden: z.B.**
 - öffentliche Erschließungsanlagen
 - private Gebäudemodernisierungen
 - öffentliche Gebäudemodernisierungen
 - Erwerb von Grundstücken zur Umsetzungen öffentlicher Einzelmaßnahmen, u.a.
- **Ratsbeschluss: durch Beschluss wird die Einzelmaßnahme Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung**
- **Ratsbeschluss: durch den Beschluss kann die Einzelmaßnahme parallel zur Rahmenplanung umgesetzt werden; die Rahmenplanung bremst nicht die Dynamik der zügigen Umsetzung der Sanierung aus**

STÄDTEBAUFÖRDERUNG ROTENBURG (WÜMME)

Sanierungsgebiete | Erste Ausschreibungen

- **Leistungen „Städtebauliche Rahmenplanung“ für die Gebiete „Innenstadt“ und „Auf dem Loh“**
 - LV und Form der Ausschreibung wird mit der Vergabestelle/RPA abgestimmt
 - Leistungsbild für die Städtebauliche Rahmenplanung: ist in den VVBauGB in 213.3.6 dargestellt

- **Leistungen „Sanierungstreuhänder“ für die Gebiete „Innenstadt“ und „Auf dem Loh“**
 - LV und Form der Ausschreibung wird mit der Vergabestelle/RPA abgestimmt
 - Leistungsbild: anerkannte Vertragsmuster zwischen einer Gemeinde und einem Sanierungstreuhänder

VIELEN DANK

Kontakt

Ansprechpartnerin

**Brigitte Vorwerk,
Prokuristin
Dipl. Ing.|Immob.Managerin (EBS)**

BIG Städtebau GmbH
Drehbahn 7

20354 Hamburg

0172 1504471
brigitte.vorwerk@big-bau.de