

Begründung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt und Niederungen“ in Rotenburg (Wümme)

Der Rat der Stadt Rotenburg (Wümme) hat in seiner Sitzung am 18.03.2021 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung der Innenstadt und Niederungen beschlossen, mit dem Ziel, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer Sanierung zu gewinnen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass der untersuchte Bereich städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB aufweist.

Diese umfassen **insbesondere**:

- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes und einzelner Grundstücke
- Substanzmängel an Gebäuden
- Ertüchtigung der öffentlichen Frei- und Grünflächen

Im Untersuchungsgebiet besteht Bedarf einer Erneuerung im Bereich von Straßen und Wegen. Insbesondere der barrierefreie bzw. barrierearme Umbau der öffentlichen Flächen für die Zukunftsfähigkeit des Gebietes wird notwendig. Darüber hinaus sind Unterstützungen der privaten Gebäudemodernisierung erforderlich, damit das Bestandsquartier sich weiter mit barrierefreien/-armen und energetischen Modernisierungen als „Arbeits-, Freizeit- und Wohnstandort für die nächste Generation entwickelt.

Um die Voraussetzung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu schaffen, wird der überwiegende Teil des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB förmlich festgelegt. (Anlage 1 der Satzung: Geltungsbereich des Sanierungsgebietes).

Größe und Form des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergeben sich – unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Rotenburg (Wümme) – aus der notwendigen Bündelung von Maßnahmen, die im direkten Zusammenhang stehen und nur als Gesamtmaßnahme zur Durchsetzung der Sanierungsziele führen.

Mit den Sanierungsmaßnahmen sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Weiterentwicklung des Gebietes zu einem zukunftsfähigen, nachhaltigen Quartier,
- Schaffung eines nutzbaren, barrierefreien, innerörtlichen Freiraumverbundes,
- Freiflächen mit hohem Potenzial an Aufenthaltsqualität,
- Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen,
- Schaffung neuer Spiel-, Bewegungs- und Lernräume für Kinder,
- Etablierung neuer Mobilitätskonzepte,
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes,
- Barrierefreie/-arme Erweiterung und Stärkung freiraumbezogener Infrastrukturen für alle BewohnerInnen,
- Stärkung des Innenstadtbereiches als funktionale, aktive und vernetzte Ortsmitte für Stadt und Landkreis,
- Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Schutz und Erlebnis stadtnaher Natur, und nachgeordnet:
 - Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs Große Straße und Nebenanlagen an aktuelle Anforderungen und baulich-funktionale Weiterentwicklung
 - Stärkung und Ausbau sozialer Infrastrukturen

- Stärkung der Innenstadt als Standort für Einkaufen, Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Begegnung und Wohnen
- Ortsbildpflege und baukulturelle Aufwertung
- Räumliche Vernetzung von Innenstadt und Niederungen mit den umliegenden Quartieren und Abbau von Barrieren
- Optimierung von Verkehrsflächen und -strukturen

Die vorgesehenen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände und der damit verbundenen Verbesserung und Umgestaltung des Gebietes liegen im öffentlichen Interesse, da die Stadt allein und die Nutzungsberechtigten im Gebiet nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände in absehbarer Zeit zu beheben.

Im weiteren Sanierungsverfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwicklungsprozess des Gebietes einen hohen Stellenwert einnehmen.

Die Sanierungsmaßnahmen sollen mittels des auf Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgesehenen Finanzrahmens stufenweise in einem Zeitraum von 10-15 Jahren realisiert werden.

Die Stadt Rotenburg (Wümme) hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zu bestimmen, welches Verfahren zur Anwendung kommen soll. Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Im umfassenden Verfahren bedürfen gem. § 144 BauGB genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff BauGB finden Anwendung.

Die notwendigen Maßnahmen für das Sanierungsgebiet lassen Bodenwertsteigerungen zum heutigen Zeitpunkt nicht ausschließen; insofern muss die Durchführung im umfassenden Verfahren erfolgen.

Übersicht der Rechtsfolgen im Sanierungsgebiet:

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Zur Realisierung der Sanierungsziele werden jedes Jahr Steuermittel für private und öffentliche Maßnahmen eingesetzt. Damit durch Einzelmaßnahmen die Umsetzung der Sanierungsziele nicht wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht wird, ist in § 144 Baugesetzbuch festgelegt, dass für folgende Rechtsgeschäfte und Vorhaben bzw. Maßnahmen eine Sanierungsgenehmigung einzuholen ist:

1. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch einer baulichen Anlage sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen; hierunter fallen z. B. auch:
 - Dach- und Fassadenarbeiten
 - Veränderungen an Fenstern und Türen
 - Erneuerung von Bädern, Heizungsanlagen, etc.
 - Änderungen am Wohnungsgrundriss
 - Veränderung des Wohnumfeldes
2. Miet- und Pachtverträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes mit einer befristeten Laufzeit von mehr als einem Jahr

3. Rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken / Wohnungseigentum, etc. sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten
4. Grundbuchliche Belastung von Grundstücken / Wohnungseigentum, etc. (u. a. Grundschuldbestellungen, Eintragung von Grunddienstbarkeiten).
5. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zu einem der in Nr. 3 und 4 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z. B. Tausch- oder Schenkungsverträge)
6. Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten
7. Jede Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilungen oder -vereinigungen, Flurstückzerlegungen)

Die Genehmigung ist vor Beginn der Maßnahme beim Bauamt der Stadt Rotenburg (Wümme), zu beantragen. Ein Antragsformular ist im Rathaus erhältlich und kann auch unter www.rotenburg-wuemme.de abgerufen werden.

Bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen ist der beurkundende Notar zur Antragstellung berechtigt.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben gibt es eine Besonderheit: Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird in diesen Fällen von der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Rotenburg, im Einvernehmen mit der Stadt, erteilt. Bauende müssen demnach zwei Anträge an den Landkreis über die Stadt Rotenburg (Wümme) stellen, nämlich den Antrag auf die sanierungsrechtliche Genehmigung seines Bauvorhabens und den Bauantrag.

Bodenwertermittlung und Ausgleichsbeträge

Mit Abschluss der Sanierung hat die Stadt zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen entstanden sind, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung ergeben. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches haben die Eigentümer*innen für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen.

Im Gegenzug entfallen die sonst üblichen Erschließungsbeiträge. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages wird zu gegebener Zeit mit den betreffenden Personen erörtert. Zur Zahlung eines möglichen Ausgleichsbetrags können ggf. individuelle Lösungen gefunden werden (z. B. Vereinbarung einer Ratenzahlung). Grundstückskaufverträge unterliegen im Sanierungsgebiet einer besonderen Prüfung und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden auf die Höhe begrenzt, die sich ohne die Aussicht auf die Durchführung der Sanierungsmaßnahme – also ohne den sanierungsbedingten Mehrwert – ergeben würde.

Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen, die der/die Eigentümer*in nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, durch einen Verkauf realisiert werden und der/die Käufer*in möglicherweise durch den Kaufpreis und den Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird.

Rotenburg (Wümme), den

Stadt Rotenburg (W.)
Der Bürgermeister