

Begründung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Wohngebiet Auf dem Loh“ 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 „Wohngebiet Auf dem Loh“ 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 aufweist.

Diese umfassen **insbesondere**:

- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes und einzelner Grundstücke
- Substanzmängel an Gebäuden
- Ertüchtigung der öffentlichen Frei- und Grünflächen
- Bewältigung der soziodemografischen Herausforderungen und Stärkung der Integrationsarbeit

Im Untersuchungsgebiet besteht Bedarf einer Erneuerung im Bereich von Straßen und Wegen. Insbesondere die Wohnumfeldverbesserung und 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 Wohnstandort für die nächste Generation entwickelt.

Um die Voraussetzung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu schaffen, wird ein bestimmter Teil des Untersuchungsgebietes 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:

Stadtstrukturen und räumliche Gestaltung

- Verbesserung der Verbindung in die angrenzenden Stadtquartiere, gestalterische Aufwertung der Eingänge in das Wohngebiet
- Abbau von Barrieren
- Aufwertung der städtebaulichen Gestaltung des Quartiers, u.a. Aufwertung des Lohmarktes

Wohnen

- Aufwertung und Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedarfe
- Behutsame Nachverdichtung durch die Entwicklung von Potenzialflächen und klimagerechte Gebäudesanierung

Einzelhandel / Gewerbe

- Prüfung der Möglichkeiten zur Schaffung von Räumen und/oder Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen sowie Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung

Soziale Infrastrukturen

- Bedarfsgerechte und zeitgemäße Weiterentwicklung der Infrastrukturangebote für unterschiedliche Gruppen durch Stärkung gemeinwesenorientierter interkultureller Ansätze
- Stabilisierung von sozialen Netzen und Stärkung von Nachbarschaften

Straßenraum und Verkehr

- Stärkung eines Mobilitätsmixes zugunsten des Umweltverbundes
- Erhöhung der (Schulweg)-Verkehrssicherheit
- Klimagerechte Aufwertung von Straßenräumen

Stadtgrün und Freiräume, Klima und Umwelt

- Stärkung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an Klimafolgen
- Erhalt, Entwicklung und Vernetzung der grünen Infrastruktur

Stärkung des sozialen Miteinanders im Quartier

- Förderung einer Kultur der Beteiligung und Mitwirkung sowie des ehrenamtlichen Engagements
- Einsetzen eines Quartiersmanagements zur Begleitung und Stärkung des sozialen Miteinanders

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),

Stadt Rotenburg (W.)
Der Bürgermeister