

Sanierungssatzung Hüls

-

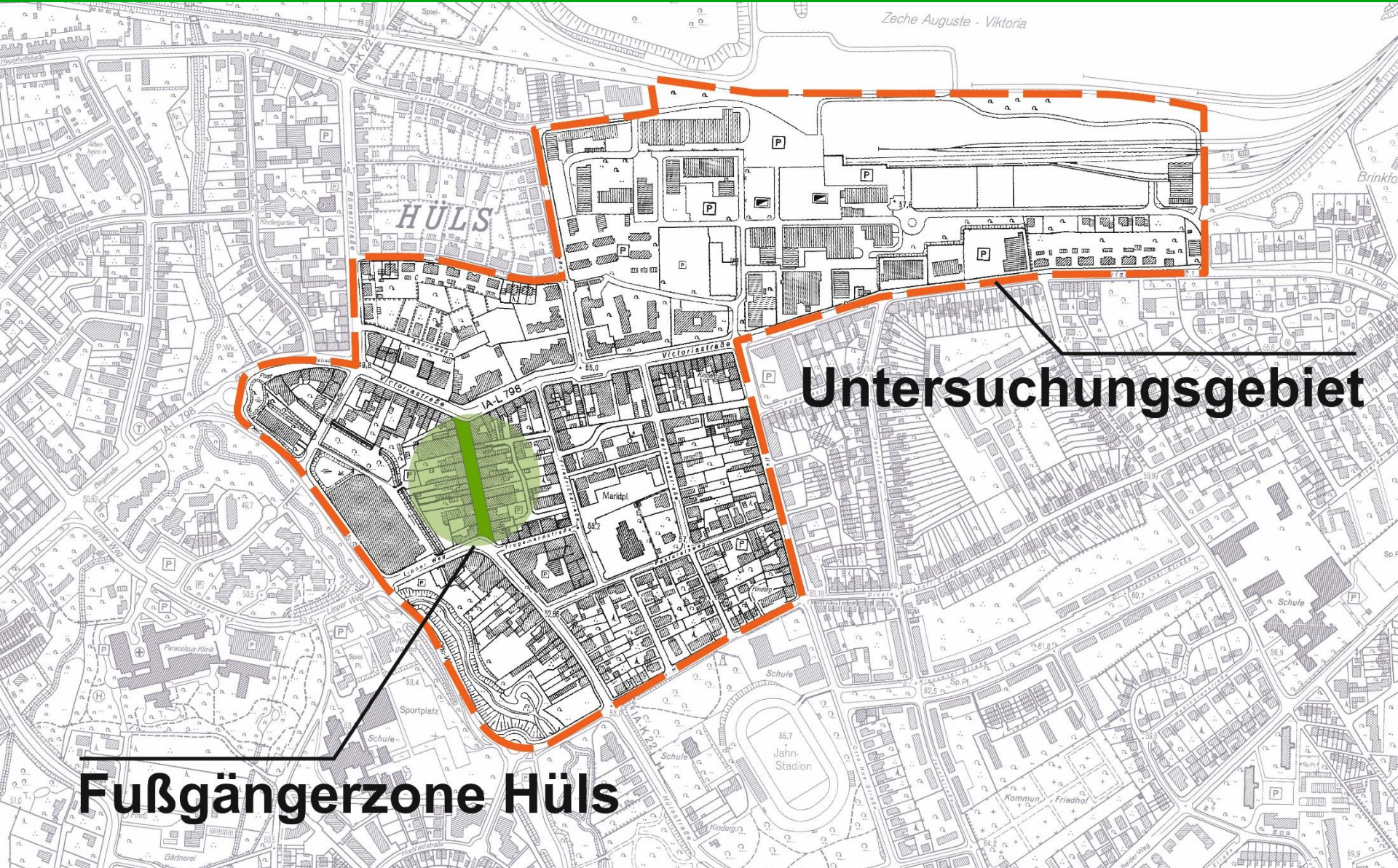
vorbereitende Untersuchung

vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB

- Vorbereitende Untersuchungen sind Pflichtaufgabe der Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets
- sie sollen die Beurteilungsgrundlagen zur Notwendigkeit, zu Zielen und zur Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung gewinnen
- zu untersuchen sind: soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Zusammenhänge
- zu untersuchen sind auch: nachteilige Auswirkungen, die sich für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben
- unterschieden werden strukturelle und funktionale Mängel

Stand der Untersuchungen

- die vorbereitenden Untersuchungen werden im Auftrag der Stadt durch das Büro Bläser | Jansen | Partner aus Dortmund durchgeführt
- Ziel ist die von der Stadt Marl vermuteten städtebaulichen Missstände zu prüfen und in einem Bericht zusammen zu stellen
- aus den vorbereitenden Untersuchungen soll das förmliche Sanierungsgebiet ermittelt und die Sanierungssatzung erarbeitet werden
- aus den bisherigen Ergebnissen wurden erste Handlungsfelder, Ziele und Maßnahmen abgeleitet, die jetzt weiter konkretisiert und abgestimmt werden müssen



Untersuchungsgebiet

Fußgängerzone Hül's





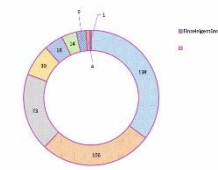
Abschnitt Westliche Victoriastraße



BEREICH

- Victoriastraße
- Römerstraße
- Ahornweg

EIGENTÜMER



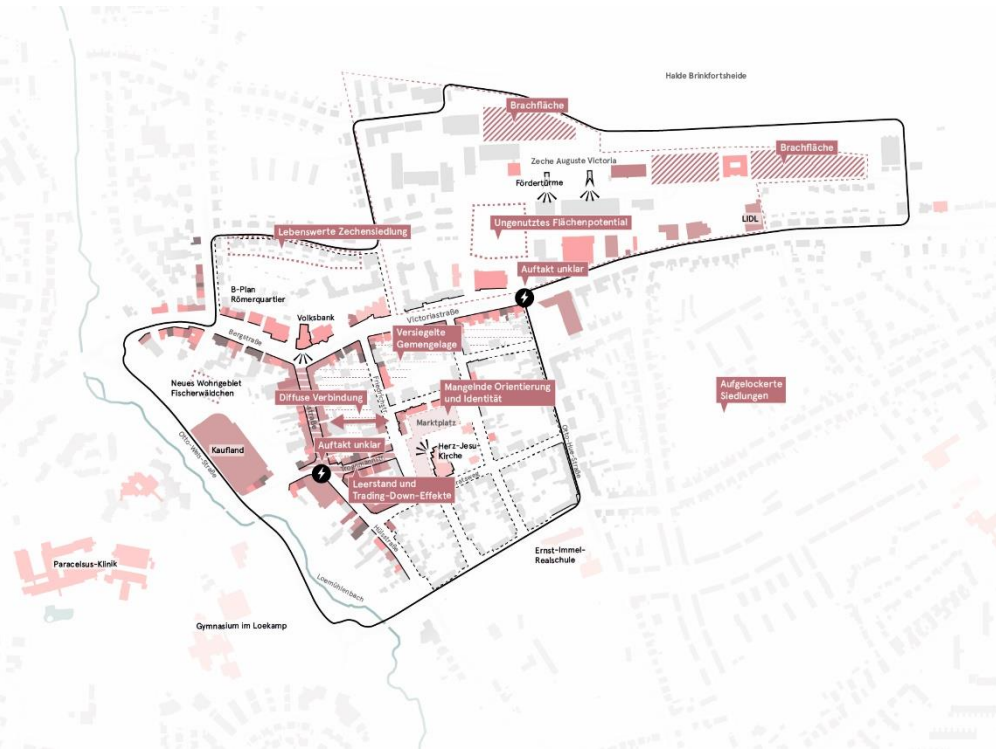
BAUZUSTAND

Die Gebäude an der Bergstraße stammen aus dem Zeitraum 1950-1970. Die Gebäude am westlichen Ende der Victoriastraße sind noch jung und wurden nach 2000 erbaut.

Die Hansastraße weist eine heterogene Baustruktur auf und wird dominiert durch den Vest-Tower. Das großmaßstäbliche Gebäude besitzt eine in die Jahre gekommene Fassade. Westlich, direkt daneben befindet sich ein eingeschossiges Gebäude. Hier fällt der Höhenunterschied zur umliegenden Bebauung besonders auf. In diesem Gebäude sind eine Bausparkasse, ein Immobilienmakler, eine Pflegeeinrichtung und eine Versicherungsgesellschaft verortet. Ein Gebäude weiter westlich befindet sich die Victoriastraße 14, in welcher im Erdgeschoss eine gastronomische Nutzung mit Außenbereich verortet ist. Die Fassade ist dabei ungleichmäßig gestaltet. Die Gebäude östlich des Vest-Tower sind deutlich moderner. Besonders das Gebäude der Reifeisenbank ist in einem modernen Stil mit großen Fenstern. Auch die Pflegeeinrichtung Auguste Victoria ist modern gestaltet und eine wichtige Nutzung für Marl-Hül.

STADTBILD

An der Kreuzung Victoriastraße und Römerstraße funktioniert der öffentliche Raum gut. Die gastronomischen Angebote nutzen den Freiraum und beleben den Abschnitt. Zu kritisieren ist in diesem Bereich die hohe Versiegelung. Der öffentliche Raum im Kreuzungsbereich in Richtung Hülstraße ist breit gestaltet. Trotz breitem Straßenquerschnitt fällt die Querung hier dank einer Fußgängerampel einfach. Breite Radwege auf beiden Straßenseiten, die baulich vom Autoverkehr getrennt sind, steigern die Attraktivität für Radfahrende.





Legende

- Brachfläche
- Diffuse, versiegelte Fläche
- Ungeordneter öffentlicher Raum
- Leerstehende Gebäude
- Funktionsschwache Gebäude
- Sanierungsbedarf aufgrund Funktionalität und Gebäudealter
- Sanierungsbedarf aufgrund baulicher Mängel und Ortsbilddefizit
- Sanierungsbedarf aufgrund Gebäudealter und Grundrisse
- Sanierungsbedarf aufgrund besonderer Stellung im Ortsbild
- Diffuse Wegeverbindung
- Fehlende Grünanbindung
- Fehlendes Straßenbegleitgrün
- Defizitäre Radinfrastruktur

Städtebauliche Missstände - Strukturelle Mängel

Strukturelle Mängel liegen vor, wenn:

das Gebiet nach seiner vorhandene Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entspricht

und/oder

Die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht gewahrt ist

Strukturelle Mängel – Hülz

- Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden – energetischer Zustand
- Hoher Versiegelungsgrad
- Auswirkungen der verschiedenen Nutzungen aufeinander
- Mangelnde Gestaltung des öffentlichen Raums
- Teilweise maroder Zustand der Infrastruktur
- Hohe Verkehrsbelastung
- Mangelnde klimawirksame Ausstattung

Städtebauliche Missstände - Funktionale Mängel

Funktionale Mängel liegen vor, wenn:

das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist

Funktionale Mängel – Hülz

- Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit
- Trading-Down-Effekte
- Ungünstige Zuschnitte der Erdgeschosszone in der Fußgängerzone
- Aufenthaltsqualität
- Infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes mit Grünflächen, Spiel-, Sport- und Bewegungsflächen, insbesondere für Kinder und Jugendliche
- Flächenkonflikte im öffentlichen Raum – Aufenthalt <> Verkehr















5 Handlungsfelder in Hüls

- A – Städtebau, Gebäude und Nutzungen
- B – Handel, Ökonomie und Kultur
- C – Mobilität und Verkehr
- D – Klimaschutz und Klimaanpassung, Grün- und Freiflächen
- E – Teilhabe und soziale Infrastruktur

A – Städtebau, Gebäude und Nutzungen

- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden
- Nachnutzung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Gebäuden
- Ordnung des Stadtbildes und Beseitigung von Gemengelagen
- Beseitigung von Leerständen und Mindernutzungen
- Bedarfsgerechtes Wohnraumangebot

B – Handel, Ökonomie und Kultur

- Erhalt und Stärkung des Versorgungsbereiches
- Umbau und Modernisierung von Handelsimmobilien
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Reaktivierung von Brachflächen
- Neuordnung und Programmierung des Marktplatzes

C – Mobilität und Verkehr

- Verbesserung des Mobilitätsangebotes
- Stärkung des Fuß- und Radverkehrs
- Instandsetzung der vorhandenen Straßeninfrastruktur
- Reduzierung und Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Reduzierung von Verkehrsbelastungen

D – Klimaschutz und Klimaanpassung, Grün- und Freiflächen

- Energetische Sanierung von Bestandsgebäuden
- Vermeidung von Hitzeinseln und Vorsorge vor Klimaauswirkungen
- Starkregen- und Regenwassermanagement
- Vernetzung von Grün- und Freiräumen

E – Teilhabe und soziale Infrastruktur

- Räume für unterschiedliche Personengruppen
- Unterstützung der sozialen und kulturellen Infrastrukturen
- Teilhabe und Nachbarschaften stärken

Auskunftspflicht nach § 138 Baugesetzbuch

- Mit der Bekanntmachung der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung in Hüls entsteht eine Auskunftspflicht für folgende Betroffene:
 - Eigentümer:Innen
 - Mieter:Innen
 - Pächter:Innen
 - Sonstige zur Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils Berechtigte und deren Beauftragte
- Auskunftspflicht besteht gegenüber der Stadt Marl und dem Büro Bläser | Jansen | Partner aus Dortmund
- Auskunft über Tatsachen, deren Kenntnis zur Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind

Verarbeitung personenbezogener Daten

- Insbesondere können Angaben verlangt werden über persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich
 - Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse
 - Lebensalter
 - Wohnbedürfnisse
 - soziale Verflechtungen
 - örtliche Bindungen
- Daten dürfen nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden
- Mit Aufhebung des förmlichen Sanierungsgebiets müssen die Daten gelöscht werden

Genehmigungsvorbehalte

- Mit der Bekanntmachung der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung entsteht ein Genehmigungsvorbehalt für die Genehmigung von Bauvorhaben und dem Bodenverkehr
- Auf Antrag der Gemeinde können Baugesuche für einen Zeitraum von bis zu 12 Monate zurückgestellt werden
- Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in der Sanierungssatzung entsteht i.d.R. ein umfangreicher Genehmigungsvorbehalt, die Zurückstellung endet daher mit der förmlichen Festlegung

So geht es weiter

- Zusammenstellung der bisherigen Ergebnisse in einem ersten Untersuchungsbericht durch das externe Büro
- Abstimmung der Ergebnisse und Festlegung weiterer notwendiger Untersuchungen
- Ausarbeitung eines Satzungsentwurfs und Festlegung des Sanierungsgebiets
- Beschluss der Sanierungssatzung und des Sanierungsgebiets durch den Rat der Stadt Marl
- Durchführung der Sanierung

Vereinfachtes oder volles Sanierungsverfahren

- Die Wahl des Verfahrens ergibt sich aus § 142 Baugesetzbuch
- Das Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, wird als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet per Satzung beschlossen
- Mit dem Satzungsbeschluss können im vereinfachten Sanierungsverfahren die Anwendung der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuches (Abschöpfung planungsbedingter Bodenwertsteigerungen) ausgeschlossen werden, dadurch erfolgen keine Regelungen zu Wertabschöpfungen ->

Für die Sanierungsmaßnahme Hül's gilt:

- das eine Sanierungsstelle eingerichtet wird, die jeden Bodenverkehr und jedes Rechtsgeschäft (Hypotheken) im Hinblick auf die Angemessenheit der wirtschaftlichen und planungsrelevanten Inhalte genehmigen muss (Vermeidung von Spekulation)
- dazu ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen wird
- Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet muss nicht dem Untersuchungsgebiet entsprechen

Für Eigentümer:Innen ist zu beachten

- Das über die Satzung eine indirekte staatliche Förderung ermöglicht wird
- keine kommunalen Anteile in die Förderung fließen
- die steuerlichen Vorteile durch erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten für alle Bauherrenschaften erreicht werden - § 7h EStG:
 - Die Abschreibung von Gebäuden in Sanierungsgebieten ist höher
 - Im Jahr der Herstellung und in den sieben Folgejahren können 9 % der Herstellungskosten abgesetzt werden
 - In den nächsten vier Jahren können 7 % der Herstellungskosten abgesetzt werden
 - Über die 12 Jahre beträgt die Abschreibung 100%

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Rückfrage und Diskussionsrunde