

Sanierungssatzung Hüls

-

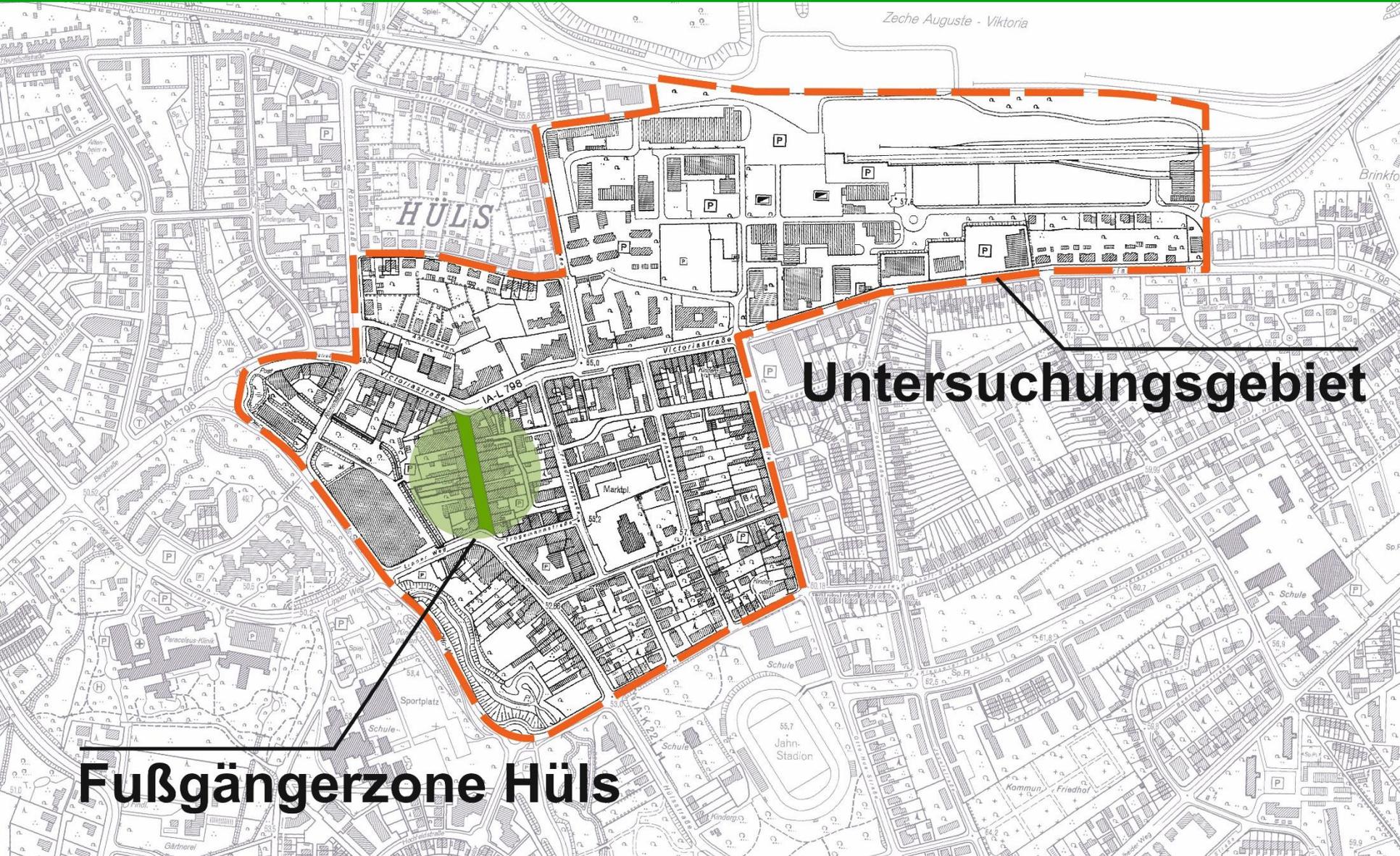
vorbereitende Untersuchung

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







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