

Sitzungsvorlage

Datum: 06.11.2023

Drucksache Nr.: **23/0463**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und
Stadtentwicklung

Rat

Sitzungstermin

28.11.2023

07.12.2023

Behandlung

öffentlich / Vorberatung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Verdachtsgebiet „Ortsmitte Menden“; Einleitungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Verdachtsgebiet „Ortsmitte Menden“. Die Verwaltung wird mit der Beauftragung eines externen Planungsbüros zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung beauftragt.

Die genaue Abgrenzung des näher zu untersuchenden Verdachtsgebietes ist dem anliegenden Geltungsbereichsplan zu entnehmen. (Anlage 1)

Sachverhalt / Begründung:

Hinweise auf vielfältige Substanz- und Funktionsmängel im Bereich der Mendener Ortsmitte bzw. auf eine grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Areals haben sich im Zusammenhang der durch das Planungsbüro Dr. Jansen durchgeführten Bestandserhebung zur Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes ergeben (Drucksachen-Nr.: 23/0462).

Gemäß § 141 BauGB soll im Zuge einer vorbereitenden Untersuchung überprüft werden, ob und welche städtebaulichen Missstände im Verdachtsgebiet vorliegen und ob die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB das geeignete städtebauliche

Instrument zur Behebung der identifizierten Missstände ist.

In der als Anlage 3 beiliegenden Karte werden die identifizierten Verdachtsmomente für eine mögliche Sanierungsmaßnahme verortet und das vorgeschlagene Verdachtsgebiet hierdurch begründet.

Vorläufige Sanierungsziele

Anknüpfend an die in Anlage 3 dargestellten Substanz- und Funktionsmängel, können im Zuge einer Sanierungsmaßnahme gemäß § 136 BauGB u.a. der Erhalt, die Erneuerung sowie die Fortentwicklung des Ortsteiles zum Wohl der Allgemeinheit unterstützt und so komplexe städtebauliche Probleme gelöst werden.

In Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich kann so insbesondere die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion durch ein Repertoire an Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB und Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB gestärkt werden. Hierfür können in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Fördermittel aus der Städtebauförderung beansprucht werden. Zu den allgemeinen Zielen einer Sanierungsmaßnahme gehören gemäß § 136 Abs. 4 zudem die gestalterische Verbesserung des Ortsbildes.

Für die Eigentümer*innen der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke ergibt sich als Vorteil aus der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme insbesondere eine Wertstabilisierung oder Wertsteigerung der Liegenschaft durch eine allgemeine Aufwertung des Sanierungsgebietes. Zudem bestehen für die Eigentümer*innen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten von Maßnahmen im Sinne der konkret zu beschließenden Sanierungsziele. Ebenso kostenlose Erstberatungen bzgl. der Sanierung privater Immobilien sowie zu möglichen Fördermöglichkeiten sind Bestandteil der Sanierungsmaßnahme.

Die vorbereitende Untersuchung gemäß §141 BauGB

Gemäß § 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets eine vorbereitende Untersuchung durchzuführen oder zu veranlassen, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung sowie über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu gewinnen. Zudem sollen Erkenntnisse über die anzustrebenden allgemeinen Ziele sowie die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen erlangt werden. Gemäß § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen sich vorbereitende Untersuchungen dabei auf positive sowie nachteilige Auswirkungen erstrecken, welche sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar betroffenen Personen in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht voraussichtlich ergeben werden. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung werden die von einer möglichen Sanierungsmaßnahme betroffenen Eigentümer*innen und ggf. Mieter*innen sowie Ämter und Behörden informiert und beteiligt.

Der Zeitraum für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung umfasst circa 1,5 bis 2 Jahre. Die Ergebnisse werden der Stadt durch das beauftragte Planungsbüro in Berichtsform geliefert. Aus der Darstellung und Analyse von Missständen, Konflikten und Potentialen im Untersuchungsgebiet werden konkrete Sanierungsziele, dazugehörige Einzelmaßnahmen auf Block- und Flurstücksebene, ein städtebauliches Gesamtkonzept sowie ein Sanierungsrahmenplan abgeleitet.

Belegt die vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB die Erforderlichkeit und die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, das heißt es werden

städtebauliche Missstände i. S. d. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB festgestellt, kann der Rat in einem nächsten Schritt die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme beschließen, sofern sich diese zudem als durchführbar erweist und die Finanzierung gesichert ist.

Rechtswirkungen des Einleitungsbeschlusses

Mit dem Beschluss über die Einleitung einer vorbereitenden Untersuchung gehen gemäß § 141 Abs. 4 BauGB folgende rechtliche Bedingungen einher:

- In Folge der Abgrenzung des Verdachtsgebietes besteht für die Stadt Sankt Augustin die Verpflichtung, öffentliche Aufgabenträger sowie die Betroffenen einer Sanierung an der vorbereitenden Untersuchung zu beteiligen. Die rechtlich vorgeschriebenen Beteiligungsschritte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sind in § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) sowie in § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) festgelegt. Betroffene im sanierungsrechtlichen Kontext sind insbesondere Eigentümer*innen und Mieter*innen sowie Pächter*innen von Grundstücken, die im Voruntersuchungsbereich Grundstücke besitzen oder nutzen.
- Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer*innen, Mieter*innen sowie Pächter*innen der Stadt Sankt Augustin gegenüber verpflichtet, Auskunft über Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets sowie zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.
- Gemäß § 141 Abs. 4 BauGB ist ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung der § 15 BauGB zur Zurückstellung von Baugesuchen auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

Finanzielle Auswirkungen der Planung

Die vorbereitende Untersuchung soll durch ein externes Planungsbüro durchgeführt werden. Die hierfür anfallenden Kosten sind dabei abhängig von den individuellen Charakteristika des jeweiligen Untersuchungsraumes sowie der entsprechenden Komplexität der Untersuchung. Die anfallenden Kosten sind gemäß Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023 förderfähig, siehe Anlage 2.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den Einleitungsbeschluss zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB zu fassen und zu deren Durchführung ein externes Planungsbüro zu beauftragen.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

☐
☒

hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen.
Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

☒ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.

☐ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

1. Geltungsbereich Verdachtsgebiet
2. Städtebauförderrichtlinie Nordrhein-Westfalen 2023
3. Verdachtsmomente Sanierungsmaßnahme