

22.03.2022

Beschlussvorlage Nr.: 2022/064

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.: 2020/078; 2021/216

**Sanierungssatzung "Innenstadt"
- Satzungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	06.04.2022 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	02.05.2022 -							
Verwaltungsausschuss	09.05.2022 -							
Rat	12.05.2022 -							

Beschlussvorschlag

Die Sanierungssatzung "Innenstadt", Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird in der Fassung der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/064 gemäß § 144 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung hat in der Fassung der Anlage 2 zur Beschlussvorlage Nr. 2022/064 an dieser Beschlussfassung teilgenommen. Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Innenstadt“ ergibt sich aus der Darstellung der Anlage 3 zur Vorlage 2022/064.

Anlass und Ziele

Im Juni 2020 hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept InSEK 2030 und die durchgeführte Vorbereitende Untersuchung beschlossen, mit dem die Aufnahme in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ des Bundes und der Länder zum 31.05.2020 beantragt wurde. Die positive Entscheidung zur Aufnahme erfolgte im April 2021. Nach der Übergabe des Förderbescheides und der Festlegung der Arbeitsgrundlagen für das mehrjährige Schlüsselprojekt der Innenstadtsanierung wurde die für die kommenden Sanierungsmaßnahmen und -projekte erforderliche Sanierungssatzung erarbeitet und wird hiermit zum Beschluss vorgelegt.

Finanzielle Auswirkungen	Keine direkten Auswirkungen	
Haushaltsjahr:		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

Die Aufnahme der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ des Bundes und der Länder erfolgte im April 2021, der Förderbescheid wurde nach Freigabe der Mittel des Bundes durch das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser (ArL) am 12.11.2021 übergeben.

Die im vergangenen Jahr 2021 begonnenen Sanierungsmaßnahmen im Rathausumfeld konnten ab 01.01.2021 gestartet werden auf der Grundlage der Ziffer 5.5 der Richtlinie für die Städtebauförderung in Verbindung mit den Ziffern 6 und 7 des Förderbescheides. Danach kann bereits begonnen werden, wenn *„anzunehmen ist, dass das Vorhaben den künftigen Festlegungen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entspricht und der Ratsbeschluss über die Festlegung des Erneuerungsgebietes in absehbarer Zeit zu erwarten ist“*.

Voraussetzung für die weitere Abwicklung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen einer rechtskräftigen Sanierungssatzung. Diese wurde in Abstimmung mit den beauftragten Beraterinnen und Beratern der DSK und des Planungsbüros plan zwei erarbeitet.

Rechtsgrundlage der Sanierungssatzung ist das im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegte Sanierungsrecht der §§ 136 bis 164 b. Darin sind insbesondere ab § 142 die rechtlichen Regelungen in der Sanierung festgelegt. Auf folgende Punkte/Paragrafen wird hier ausdrücklich hingewiesen:

- Im Sanierungsgebiet sind Vorhaben und Rechtsvorgänge genehmigungspflichtig (§§ 144 und 145)
- Ordnungs- und Baumaßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen, Ordnungsmaßnahmen (Grunderwerb, Grundstücksfreilegung) sind Aufgabe der Stadt (§ 146 - 148),
- Baumaßnahmen können sein: Modernisierung und Instandsetzung, Neubebauung, Ersatzbauten, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung oder Änderung von Betrieben (§ 148)
- Errichtung, Erweiterung von Anlagen zur Erzeugung und Verteilung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 148 Abs. 2)
- Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 148 Abs. 2)
- Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht durch die Stadt (§ 149)
- Kostenerstattung für Ersatz, Änderungen oder Verlegung an öffentlichen Versorgungseinrichtungen für Strom, Gas, Wasser, Wärme, Telekommunikation, Abwasser infolge der Sanierung (§ 150)
- Ausgleichsbeträge für Wertsteigerungen an Grundstücken im Sanierungsgebiet nach Sanierungsabschluss sind ggf. durch die Eigentümer zu leisten (§ 153)
- Aufgaben der Stadt nach §§ 146 bis 148 können auf geeigneten Dritten (Sanierungsträger) übertragen werden (§§ 156 bis 161).
- Die Stadt muss gemäß dem Grundbuchamt zur Eintragung des Sanierungsvermerkes mit-

teilen, welche Parzellen im Sanierungsgebiet liegen (§ 143 Abs. 2).

Zu den rechtlichen und planerischen Möglichkeiten in der Innenstadtsanierung und den verwaltungstechnischen Abläufen hat der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. bereits am 03.02.2022 beschlossen, dass die Eigentümer, Mieter, Innenstadtakeure, Betroffene und Bürger über die Möglichkeiten und Chancen der Sanierung, sowie über die Planungs- und Verfahrensabläufe und deren Folgen zu informieren sind. Dazu ist in Kürze ein öffentliches Sanierungsforum durchzuführen und in der Innenstadt ein Sanierungsbüro einzurichten. Die Informationen werden auch auf der Homepage der Stadt Neustadt a. Rbge. öffentlich und abrufbar bereitgestellt. Diese beschlossenen Informationsschritte werden derzeit vorbereitet.

Für die im Bereich Marktstraße-Süd zwischen Marktstraße im Norden, Am kleinen Walle im Osten, Herzog-Erich-Allee im Süden, sowie Wunstorfer Straße im Westen gelegene Fläche, und den nördlichen Teil der Fläche zwischen Wunstorfer Straße und Am Bahnhof gilt derzeit formell noch seit dem 01.08.2007 die am 06.11.2006 beschlossene Änderung der Sanierungssatzungen, die bereits 1979 und 1986 beschlossen wurden. Diese Bereiche können und müssen nunmehr vollständig in die neue Sanierungssatzung einbezogen werden, da dort teils alte Missstände weiter bestehen, aber auch neue Missstände und neue Sanierungsziele im Laufe der Entwicklung in den vergangenen Jahren entstanden sind.

Der Geltungsbereich der Sanierungssatzung wurde auf der Grundlage der durch den Fördermittelgeber getroffenen Festlegung des Fördergebietes parzellenscharf erarbeitet und wird als Anlage 3 zur Vorlage 2022/064 zum Beschluss vorgelegt.

Die Begründung zur Sanierungssatzung wurde ebenfalls in Zusammenarbeit mit den Beraterinnen und Beratern der DSK und des Planungsbüros plan zwei verfasst und wird als Anlage 2 zur Vorlage 2022/064 zur Teilnahme an der Beschlussfassung vorgelegt.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

In der Innenstadtsanierung werden die meisten strategischen Ziele der Stadt, also die Schaffung von Arbeitsplätzen, die ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit der Entwicklung, die Schaffung öffentlicher Räume und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, die Stadt als Vorbild bei der Energieeinsparung, Bürgerbeteiligung, angemessene Standortentwicklung und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung, sowie die Schaffung gesunder Arbeitsbedingungen angestrebt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Der hier vorgelegte Satzungsbeschluss zur Sanierungssatzung löst keine direkten Investitionskosten aus. Er dient als rechtliche Grundlage für die Fördermittelbereitstellung durch den Fördermittelgeber.

So geht es weiter

Nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Rat und der Ausfertigung der Satzungsdokumente wird die Rechtskraft der Sanierungssatzung durch die ortsübliche Bekanntmachung erzeugt.

Projektleitung Koordinierung Innenstadtentwicklung

Anlage 1 öff - Sanierungssatzung Innenstadt

Anlage 2 öff - Begründung zur Satzung

Anlage 3 öff - Geltungsbereich der Sanierungssatzung