2021/44
Beschlussvorlage
öffentlich

Vorbereitende Untersuchungen zur Festsetzung eines förmlichen Sanierungsgebietes in Wellingen

Dienststelle:	*Datum:*
311 Stadtplanung und Umwelt	08.07.2021
Beteiligte Dienststellen:	*Sachbearbeitung:*
	Thomas Cappel

Beratungsfolge	*Ö / N*
Ortsrat Wellingen (Anhörung)	Ö
Bauausschuss (Vorberatung)	N
Stadtrat (Entscheidung)	Ö

Beschlussvorschlag

Der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für das Untersuchungsgebiet „Ortskern/Ortsdurchfahrt Wellingen“ im Stadtteil Wellingen wird gem. § 141 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBI. I S. 3634), unter Berücksichtigung der aktuell gültigen Änderungen, den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.

Sachverhalt

Die Kreisstadt Merzig hat im Stadtteil Wellingen grundsätzlichen Sanierungsbedarf erkannt. Um die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes zu prüfen, hat die Kreisstadt die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen (§ 141 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Hinreichende Anhaltspunkte für die Sanierungsbedürftigkeit liegen insbesondere in Bezug auf Substanz-/Zustandsmängel im Sinne des § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Der räumliche Geltungsbereich des Untersuchungsbereichs mit einer Größe von ca. 13,6 Hektar umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im anliegenden Lageplan (Quelle: Kreisstadt Merzig; Geobasisdaten, @ LVGL MZG 007/04) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen folgende Bereiche:
- Lilienstraße (teilweise)
- Blütenstraße (teilweise)
- Scheidweg (teilweise)

- Zum Adelsberg
- Im Neugarten
- Oberstwiesenhof
- Zum Heiligenplatz
- Am Hocksfels

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem anliegenden Lageplan.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- Stärkung als Wohnstandort
- Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen sowie ortsbildgerechte Gestaltung der öffentlichen und privaten Bausubstanz
- Anpassung des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (Barrierefreiheit)
- Schaffung adäquater Wohn- und Betreuungsangebote (Umnutzung von Gebäuden, Serviceleistung)
- Energetische Sanierung
- Beseitigung von Leerständen durch Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten
- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/Neubebauung (verbesserte Freiraumqualität)
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum.
- Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raumes, dorfökologische Maßnahmen, Steigerung der Vitalität des Stadtteils

Hinweise:

1. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (vgl. § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse (auch Einsatz öffentlicher Mittel, Maßnahmen der Kommune) liegen muss (vgl. § 136 Abs. 1 BauGB). Ziel ist, die Mängel der vorhandenen Bebauung und sonstiger Gebietsbeschaffenheit zu beseitigen und das Gebiet der vorgesehenen künftigen Funktion anzupassen. Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete können einen öffentlichen Investitionsbereich mit hohen direkten und indirekten Anstoßwirkungen, auch für die Bauwirtschaft, bieten. So können Bürger und Investoren als Grundstückseigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unter Berücksichtigung der Voraussetzungen auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§§ 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz) in Anspruch nehmen. Sie stellen einen Anreiz dar, in die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden zu investieren.

2. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Verwaltung, die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen oder zu veranlassen. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, 66557 Illingen, beauftragt.

3. Mit den Vorbereitenden Untersuchungen soll abschließend geklärt werden, ob die Voraussetzungen eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch vorliegen und ob ein solches Verfahren rechtlich, tatsächlich und finanziell durchführbar ist (u.a. Prüfung, ob das „Sanierungsverdachtsgebiet“ als Sanierungsgebiet in Betracht

kommt). Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Abschlussbericht dokumentiert und sind insbesondere Grundlage für die Entscheidung über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, mit welchen Auswirkungen die Kommune rechnen muss, die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes, die Wahl des Sanierungsverfahrens, die Kosten der Sanierung und der voraussichtlichen Dauer der Sanierung.

4. Die Beteiligung und Beratung der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen während der Vorbereitenden Untersuchungen ist wichtiges Element des Planungsprozesses. Auch die öffentlichen Aufgabenträger werden eingebunden und sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

5. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sollen zur Stellungnahme in der Kreisstadt ausgelegt werden. Parallel werden die öffentlichen Aufgabenträger (Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange) sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Die öffentlichen Aufgabenträger haben den gesetzlichen Auftrag, im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu unterstützen. Anschließend billigt der Stadtrat die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

6. Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen (§ 141 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Gemäß § 138 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Kreisstadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden, können insbesondere Angaben z. B. über die Wohnbedürfnisse erhoben werden (vgl. § 138 BauGB).

7. Gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 BauGB finden mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

8. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

Anlage/n

1 Lageplan (öffentlich)
2 Pläne (öffentlich)
3 Bericht (öffentlich)