



**SV/FD3/067/2016**      **Sitzungsvorlage**  
öffentlich

**Städtebauförderprogramm "Aktive Orts- und Stadtteilzentren"**  
**Vorbereitende Untersuchung für das Gebiet "Innenstadt/ZVB" als Vorbereitung der Sanierung**

Federführend: FD 3 Gestaltung der Umwelt		Datum: Verfasser: Produkt:	08.11.2016 Schwarze, Stephan
Datum	Gremium		
23.11.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt		
05.12.2016	Verwaltungsausschuss		
20.12.2016	Rat der Stadt Diepholz		

**Beschlussvorschlag:**

Zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen für die förmliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) beschließt die Stadt Diepholz die Einleitung der **vorbereitenden Untersuchungen**.

Die Lage des Untersuchungsgebietes „Innenstadt/ZVB“ ist aus der beigefügten Übersichtskarte im Maßstab 1: 5000 ersichtlich.

**Sachverhalt:**

Der Rat der Stadt Diepholz hat am 21.04.2016 beschlossen, das Verfahren zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zum 01.06.2017 zu betreiben.

Das Gebiet „Innenstadt/Zentraler Versorgungsbereich (ZVB)“ soll auf Basis der Ergebnisse von Vorbereitenden Untersuchungen zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen beantragt werden. Vor der Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes ist die Erstellung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB erforderlich.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wird geprüft, ob für die vorgesehene Neuordnung des Gebietes „Innenstadt/ (ZVB)“ durch Modernisierung bzw. Um- oder Rückbau von Gebäuden und durch städtebauliche Aufwertung bzw. Neuordnung öffentlicher Flächen eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen ist.

Die Vorbereitung einer Sanierung beginnt mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB. Mit dem Beschluss des Rates der Stadt Diepholz wird das förmliche Verfahren der Sanierung, beginnend mit den vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet.

Aufgabe und Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung
- Bestandsaufnahme und Bewertung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge
- Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung

- Begründung der Durchführbarkeit im Allgemeinen
- Ermittlung nachteiliger Auswirkungen.

Der Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen und die damit erfolgte Festlegung eines Untersuchungsgebietes setzt Kenntnisse der Stadt über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes voraus.

Diese Kenntnisse liegen u. a. aufgrund der erstellten Innenstadtstudie vor.

Im Einzelnen werden mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung folgende Ziele verfolgt:

- Neustrukturierung, Umnutzung und Aufbereitung von untergenutzten Flächen und Gebäuden
- Revitalisierung der Gebiete durch Aufwertungsmaßnahmen
- Stärkung der Funktionen
- Sicherung der Stadt als Wohnstandort und als Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen
- Abbau von Leerständen
- Aktivierung und Attraktivierung öffentlicher Flächen

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist gemäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig durchzuführen.

Im Zuge der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung ist über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets zu beraten. Abschließend wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt.

#### Zur Rechtswirkung des Beschlusses:

Der Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ist der Beginn des 1. Abschnitts des gesetzlich geregelten Sanierungsverfahrens, für den bereits bestimmte rechtliche und finanzielle Sonderregelungen gelten. Im Einzelnen ist auf folgende Wirkungen des Beschlusses hinzuweisen:

1. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Gemeinde die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
2. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Dabei ist von Bedeutung, dass hieraus auch Pflichten der Aufgabenträger gegenüber der Gemeinde entstehen.
3. Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.
4. Weiterhin können beabsichtigte Vorhaben und Grundstücksteilungen nach § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 zurückgestellt werden.
5. Nach § 140 Nr. 7 BauGB können einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Frühester Zeitpunkt hierfür ist der Beschluss nach § 141 Abs. 3.

Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 Baugesetzbuch hinzuweisen.

#### **Finanzierung:**

Die Planungskosten für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen, der Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der

Programmanmeldung zur Städtebauförderung betragen insgesamt 49.970 €. Die Beauftragung erfolgt phasenweise aus dem Sachkonto 51100.4271000.

**Anlagen:**

Übersichtskarte mit der Lage des Untersuchungsgebietes im Maßstab 1:5000

gez. Bürgermeister