

Stadt Lohne

## **Begründung zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Lohne-Innenstadt“**

### **Erfordernis der Sanierung und des besonderen Städtebaurechts**

In den vorbereitenden Untersuchungen wurden differenzierte funktionale und substanzielle Mängel und Missstände in der Innenstadt von Lohne festgestellt.

Bauliche Missstände:

- flächendeckende Modernisierungsrückstände im Gebäudebestand
- energetische Defizite
- zunehmende Leerstände, insbesondere in gewerblichen Nutzungen
- geringe Verkaufsflächen in Ladengeschäften beeinflussen die nachhaltige Nutzung für den Einzelhandel
- Verschlechterung des Ortsbildes

Verkehrliche Missstände:

- Schäden in Straßenbelägen, die zu Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs führen
- kaum vorhandene Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Mängel in der gesamtstädtischen Verkehrsorganisation führen zu zusätzlichen Belastungen in der Innenstadt und einem hohen Durchgangsverkehr
- unattraktive Parkplätze und partielle Unübersichtlichkeit (Angsträume)
- mangelhafte Zuwegungen zur Fußgängerzone

Missstände im öffentlichen Raum:

- unangepasste Gestaltung und Ausstattung des öffentlichen Raums
- keine Aufenthaltsqualitäten aufgrund nicht vorhandener Verweilbereiche – im gesamten Gebiet fehlen Sitzmöglichkeiten
- hohe Flächeninanspruchnahme für den ruhenden Verkehr

Städtebauliche Missstände

- Modernisierungsrückstände und Leerstände sind Ursache für eine Verschlechterung des Ortsbildes
- unattraktive Eingangssituation in die Fußgängerzone
- Brachflächen bzw. untergenutzte Flächen

Funktionale Missstände

- Sortimente im Einzelhandel entsprechen teilweise nicht der Nachfrage
- keine „Einkaufsmagneten“ in der Innenstadt vorhanden
- langfristig Gefährdung der Funktion des zentralen Versorgungsbereichs

Hinzu kommt eine nicht den Anforderungen an den Bestand und die Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs entsprechende Selbstorganisation des Einzelhandels.

Da der Einzelhandel wichtige Aufgaben für die Innenstadt und darüber hinaus für die Gesamtstadt hat, sind der Erhalt und die nachhaltige Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs mit seiner gesamtstädtischen Bedeutung im öffentlichen Interesse.

Die komplexen Missstände und Mängel sowie die Vielfalt der notwendigen Maßnahmen zu deren Beseitigung erfordern die Notwendigkeit der Umsetzung als Gesamtmaßnahme und damit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB. Mit den Rechtsinstrumenten des allgemeinen Städtebaurechts des BauGB können die Sanierungsziele für die Innenstadt von Lohne nicht realisiert werden. Aufgrund des drohenden Verlustes der Funktionen Einzelhandel und Wohnen reichen die Potenziale im Gebiet nicht aus, um ausreichende Ressourcen für eine Sanierung ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts und ohne Zuwendungen aus dem Städtebauförderungsprogramm bereitzustellen.

Die Betroffenen wurden über die Ziele und Zwecke der Sanierung, die Umsetzung und die Rechtsfolgen informiert.

### **Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Die Durchführung der Sanierung in einer Gesamtmaßnahme erfordert eine Umsetzung in einem räumlichen Zusammenhang. Das dafür vorgesehene Sanierungsgebiet muss zweckmäßig abgegrenzt werden. Außerdem muss die Größe des Gebietes eine zügige Durchführung und die Finanzierbarkeit gewährleisten.

Abweichend vom größeren Untersuchungsgebiet sind in das kleinere Sanierungsgebiet nur solche Grundstücke aufgenommen worden, die für die Umsetzung der Sanierung in der Innenstadt von Lohne zwingend erforderlich sind bzw. die unmittelbar von der Sanierung betroffen sind. Außerdem wurden nach Abstimmung mit der Programmbehörde, dem Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung, solche Bereiche des Untersuchungsgebietes der vorbereitenden Untersuchungen nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen, die für die Aktivierung und Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs entbehrlich sind.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan, der der Sanierungssatzung als Anlage beiliegt, dargestellt. Eine detailliertere bzw. grundstücksbezogene Beschreibung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird dadurch erschwert, dass aufgrund der städtebaulichen Strukturen die Abgrenzung, wie in der Falkenbergstraße, nicht durchgängig Grundstücksgrenzen bzw. Grundstücken mit Hausnummernbezug folgt. Verläuft die Grenze in wenigen Einzelfällen nicht einer Grundstücksgrenze, wird der Verlauf eindeutig durch eine Gebäudegrenze bzw. in der Falkenbergstraße auf der Grenze zwischen Fahrbahn und Fußweg definiert.

Die in das Sanierungsgebiet aufgenommenen Grundstücke sind für die zusammenhängende Sanierung erforderlich. Nur dadurch wird eine einheitliche Aufwertung des Gebietes gewährleistet.

## **Verfahrenswahl**

Im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen wurde die Durchführung der Sanierung im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren von der Abstimmung mit der Programmbehörde abhängig gemacht. In der Regel werden im Verfahren der Programmaufnahme Änderungen des Abgrenzungsvorschlages für das vorgesehene Sanierungsgebiet und des Maßnahmenplans vorgeschlagen.

Trotz vorgeschlagener Änderungen des Gebietszuschnittes und entsprechender Anpassungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind nach Rücksprache mit dem zuständigen Gutachterausschuss wegen der geplanten investiven Maßnahmen Bodenwertsteigerungen im Gebiet zu erwarten.

So sind insbesondere in den Teilbereichen südlich der Marktstraße großflächige Grunderwerbe, die Verlagerung von Nutzungen, der Abbruch von baulichen Anlagen, die Neuordnung und Neuerschließung der Grundstücke sowie die Vorbereitung zu einer den Zielen der Sanierung entsprechenden Nachverwertung der hergerichteten Flächen geplant. Diese Art von Maßnahmen führen zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Weiterhin sind in einigen Straßen funktionale und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen geplant, die ebenfalls bodenwertsteigernde Effekte auf anliegende Grundstücke haben können.

Da bereits die Annahme von Bodenwertsteigerungen Grund für die Anwendung des umfassenden Verfahrens ist, wird für die Sanierung der Innenstadt von Lohne dieses Verfahren gewählt.

Damit sind die §§ 152 bis 156a und der § 144 Abs. 1 und 2 des BauGB anzuwenden.

Eine Erschwerung der Durchführung der Sanierung wird aus der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erwartet. Aufgrund der hohen Kosten für die Neuordnung der betreffenden Grundstücke und die Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum sind die Ausgleichsbeträge zur Finanzierung dieser Maßnahmen notwendig. Der Verzicht auf die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB würde die Umsetzung der Maßnahmen nicht nur erschweren, sondern unmöglich machen.

Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass die räumlichen Effekte der Neuordnungsmaßnahmen nicht flächendeckend im Sanierungsgebiet wirken. Die Stadt Lohne behält sich daher vor, die Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt zu prüfen und, sofern zulässig, Teilbereiche aus dem umfassenden Verfahren zu erlassen.

### **Dauer der Sanierung**

Unter Berücksichtigung des Umfangs der geplanten Maßnahmen und der Finanzierbarkeit wird die Dauer des Sanierungsverfahrens auf 10 Jahre ab Rechtskraft der Sanierungssatzung festgelegt. Die Option der Verlängerung dieses Zeitraums gemäß § 142 Abs. 3 BauGB behält sich die Stadt Lohne vor.