

Beschlussvorlage

Vorlagen Nr.
BV/240/2018

öffentlich

Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und vorbereitende Untersuchungen (VU) als Grundlage für die Antragstellungen gem. der Städtebauförderung

Hier: Beschlussfassung über den Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes und Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB)

Beratungsfolge:

| Nr. | Gremium | Datum | Zuständigkeit | Status | Beschluss |
|-----|---|------------|--------------------------|------------------|-------------|
| 1. | Ausschuss für Wirtschaft, Fremdenverkehr, Planung und Bau | 28.11.2018 | Empfehlungsbe schluss | öffentlich | Beschlossen |
| 2. | Verwaltungsausschuss | 03.12.2018 | Empfehlungsbe schluss | nicht öffentlich | Beschlossen |
| 3. | Rat | 07.01.2019 | Entscheidung | öffentlich | |

Sachverhalt:

Die Stadt Wiesmoor hat die SWECO GmbH mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung für das südwestlich an den Kernort angrenzende Gebiet beauftragt. In diesem Gebiet zwischen Bundesstraße und Landesstraße befinden sich sowohl zentrumsnahe Flächen eines in Konversion befindlichen Gartenbaubetriebes, als auch weiter außerhalb liegende landwirtschaftlich sowie als Baumschule genutzte Flächen.

Die städtebauliche Rahmenplanung wurde unter reger Beteiligung der Wiesmoorer Bürgerinnen und Bürger sowie der Verwaltung erarbeitet und hat mittlerweile einen gewissen Konkretisierungsgrad (siehe dazu TOP 6.1) erreicht. Die geplante Entwicklung der zentrumsnahen Flächen sieht den Ausbau zu einem neuen Zentrumsbereich "Neue Mitte Wiesmoor" mit neuen und ergänzenden Wohnformen vor. Das Ziel diese Flächen mit Hilfe aus einem Programm der Städtebauförderung zu entwickeln erfordert folgende Grundvoraussetzungen:

1. Die Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)
2. Die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den nordwestlichen Teilbereich.

Diese Maßnahmen sind nach den Vorgaben des Baugesetzbuches – Zweites Kapitel, Besonderes Städtebaurecht, hier: Erster Teil, Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ab § 136 BauGB – abzuarbeiten. Dazu gehören die folgenden Aspekte:

Kernaspekte zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Vorbereitung der Sanierung (§ 140 BauGB)

- Die Vorbereitung der Sanierung gem. § 140 BauGB und damit die VU sind Aufgabe der Gemeinde

- Die Durchführung einer VU ist Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB)
- Die angestrebten Ziele der Sanierung (§ 140 Nr. 3) sind im Rahmen der VU zu ermitteln
- Die Ziele der Sanierung werden i.d.R. in einer Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4) bestimmt und nach der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet weiter konkretisiert.
- Die in der Rahmenplanung dargestellten Ziele sind wiederum Grundlage der „Erörterung der beabsichtigten Sanierung“ (§ 140 Nr. 5)
- Mit den VU werden u.a. die ersten Grundlagen für die „Erarbeitung des Sozialplans“ (§ 140 Nr. 6) ermittelt

Verfahren der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)

- Erstellung einer mit der Gemeinde abgestimmten Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, in dem städtebauliche Missstände vermutet werden / vorhanden sind (siehe Anlage)
- Abstimmung des Abgrenzungsvorschlags mit der zuständigen übergeordneten Behörde (ArL)
- Einleitung der VU durch förmlichen Beschluss der Gemeinde (i.d.R. Ratsbeschluss)
 - Im Beschluss werden die Grenzen des Untersuchungsgebietes aufgezeigt
 - Der Beschluss löst für die Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter) eine Auskunftspflicht aus (§ 138 BauGB)
 - Nach § 141 Abs. 4 BauGB ist die Zurückstellung von Baugesuchen möglich
- Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses zu den VU
 - Der Voruntersuchungsbeschluss ist mit einer Karte über die Grenzen des Untersuchungsgebietes ortsüblich bekannt zu machen (§ 141 Abs. 3 BauGB)
 - Auf die Auskunftspflicht (§ 138 BauGB) ist hinzuweisen
 - Sinn und Inhalt der VU sind kurz darzulegen
 - Nennung des mit der Durchführung der VU Beauftragen Büros
- Mit dem Beschluss wird die Verwaltung beauftragt, die VU durchzuführen/durchführen zu lassen
- Die Ziele der Sanierung sind frühzeitig mit den Betroffenen zu erörtern. Die Erörterung ist der Beginn eines laufenden Dialogs zwischen der Gemeinde und den Bürgern im Untersuchungs-/ Sanierungsgebiet
- Die umfassende Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger soll von Beginn der VU an gewährleistet sein (TöB-Beteiligung)
- Die VU sind als Grundlage für die Prüfung der geplanten Sanierungsmaßnahme abgeschlossen, wenn die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen vorliegen.

Beschlussvorschlag:

Dem Untersuchungsgebiet in seinen Geltungsbereichsgrenzen (siehe Anlage) wird so zugestimmt. Weiterhin wird der Beschluss gem. § 141 Absatz 3 BauGB gefasst, die vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten.

Finanzen:

Finanzielle Auswirkungen Ja X Betrag:

Haushaltsmittel stehen im Jahr 2018 zur Verfügung:

Ja X

Folgejahre Ja X

Anlagenverzeichnis:

Abgrenzung VU 12112018