

#### Verfahrensablauf



Auftaktgespräch  • Anlass, Untersuchungsrahmen, Ablaufplan bestimmen; Konkretisierung der Aufgabenstellung  • Konkretisierung von Planungsfragen, Visionen und Handlungsoptionen	Februar 2019
Analyse  • Bestandsaufnahme, SWOT - Analyse, Flächenanalyse  • Untersuchung und Bewertung der Siedlungs- und Baustrukturen	Februar- April 2019
Auftaktveranstaltung  • Präsentation der Ergebnisse aus der Analysephase & Hinweis auf Homepage  • Klärung von Nutzungsbedarfen, Aufteilungsideen, Visionen, Zukunfskonzepten	22.05.2019, 18:30 Uhr Aula am Schulzentrum
Erarbeitung von Strukturkonzepten  • Erarbeitung eines Leitbildes / Zielkonzeptes  • Erstellung räumlicher Aufteilungspläne und Strukturkonzepte	Mai 2019 – September 2019
$\mathcal{I}$ $\downarrow$	Ţ
2 Termine für die Öffentlichkeitsbeteiligung  • 2 Workshops als Teil der Erarbeitung der Strukturkonzepte  • Zusätzliche Akteursbeteiligung auf einem Unternehmerabend im August 2019	1. Termin: Juni 2019 2. Termin: Sept. 2019
Städtebaulicher Rahmenplan	
Erstellung des Rahmenplanes mit den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung     Information des Gemeinderates zur Kenntnisnahme	Oktober 2019 – November 2019
Entscheidung über Beantragung von Fördermitteln  • Termin für Fertigstellung von VU & ISEK: April 2020  • Antragstellung: 01.06.2020, Aufnahme in Förderprogramme 2021	Januar 2020





Auftaktveranstaltung, 1. Workshop, Unternehmerabend

# **BISHERIGES VERFAHREN**



### **Nutzungen im Ortskern**







Wohnen

Dienstleistungen (Erdgeschoss)
(Wohnen (Obergeschoss))

Gastronomie I Beherbergung

Öffentliche Einrichtungen

Verbrauchermärkte/Discounter

Einzelhandel

Land und Baustoffhandel

Landwirtschaftliche Hofstelle

Straßenraum / öffentlicher Raum

Gemeinde Emlichheim Städtebauliche Entwicklung

Städtebauliche Entwicklung Ortskern Emlichheim

Analyse Nutzungen



#### **Entwicklungspotentiale und Hemmnisse**





#### Strukturmerkmal – Barrieren und Stellplätze









Plenumsdiskussion mit ca. 250 Personen Zusammenkunft in drei Arbeitsgruppen

# **AUFTAKTVERANSTALTUNG** 22.05.2019



#### Ideen für die Auftaktveranstaltung

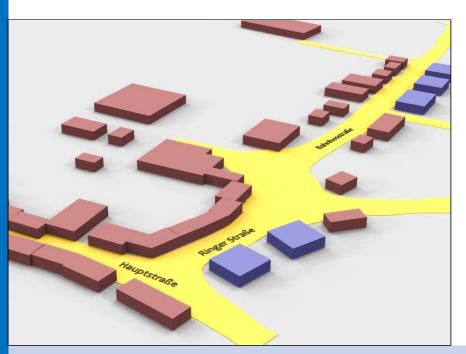


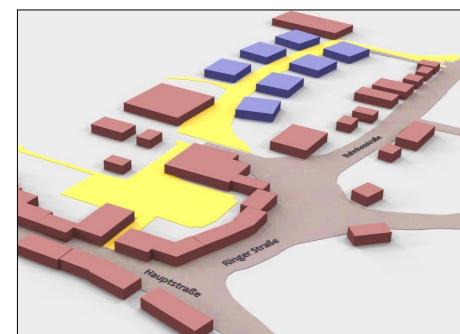
#### Konzept A – Hauptgeschäftsstraße

- Verlagerung des Schwerlast- und Durchgangsverkehres ermöglicht eine Verkehrsberuhigung auf den Hauptstraßen
- Schaffung einer Hauptgeschäftsstraße mit Konzentration der kundenorientierten Nutzungen

#### Konzept B - Neue Mitte

- Konzentration auf die Binnenlagen
- Fußgängerzone und Radwege abseits der Hauptverkehrsstraßen schaffen
- Schaffung neuer, kleinteiliger
   Gewerbestrukturen an der Fußgängerzone
   "Neue Mitte"







#### Anregungen



- Neuer Bahnhof
- Schaffung von Wohnangeboten in zentraler Lage
- Kleinteiliger Einzelhandel
- hohe Aufenthaltsqualität, hoher Grünanteil













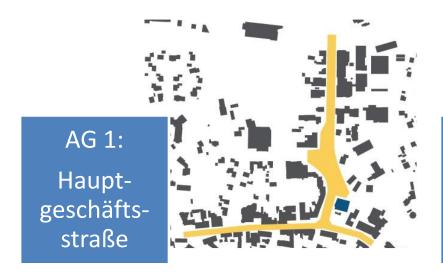


Rückblick und Zusammenfassung der Veranstaltung v

# 1. WORKSHOP 22.06.2019

#### **Arbeitsgruppen – nach Konzeptideen**





AG 2: Neue Mitte





#### Ergebnisse des 1. Workshops



#### Ähnliche Tendenzen in allen drei Arbeitsgruppen!

#### Entwicklung des Ortskernes

- Sanfte bauliche und infrastrukturelle Entwicklung
- Emlichheim als Gemeinde mit d\u00f6rflichem Charakter und hoher Aufenthalts- und Lebensqualit\u00e4t
- Emlichheim als soziale und grüne Gemeinde insbesondere im Ortskern
- Burhook als Zentrum stärken & nach Norden und Westen anbinden

#### Nutzungen

- Kleinteilige Gewerbenutzungen vor Großprojekten
- Bestehende Gewerbestrukturen (Burhook, Haupt- und Bahnhofsstraße) stärken
- Soziale Wohnformen auf den Potentialflächen im Ortskern
- Gastronomische Angebote mit Außenbereichen

#### Mobilität

- Bahnhof als wichtigen Neubau an den Burhook anbinden
- Förderung von Rad- und Fußwege
- Ausreichend Stellplätze, aber keine Stellplatzwüsten



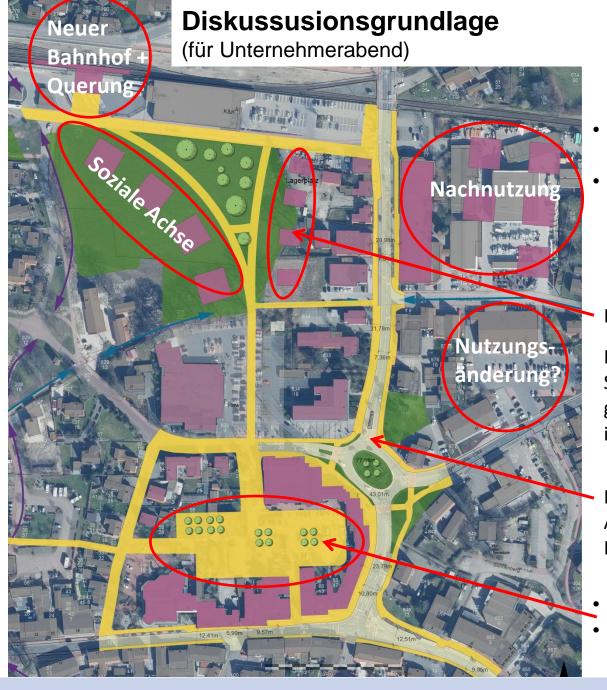






Beachtung der speziellen Belange der Unternehmer und Einzelhändler in Emlichheim

# **UNTERNEHMERABEND** 21.08.2019





- Fuß- und Radwegverbindungen schaffen
- Grünflächen im Ortskern

Rückwärtige Erschließung

Klärung zukünftiger Standorte für großflächigen Einzelhandel im Ortskern

Langfristig: Aufwertung Haupt- und Bahnhofstraße

- Umgestaltung Burhook
- Konzentration Einzelhandel



#### **Ergebnisse Unternehmerabend**



- Umgang mit Betrieben außerhalb des Kernes (z.B. Wilsumer Straße) -> Verlagerung fördern?
- Bahnhof als wichtiges Elemente der zukünftigen Entwicklung Einbindung und Anbindung von hoher Bedeutung
- Stellplätze am Geschäft essentiell für kleinere Betriebe
- Hauptstraßen nicht in Fußgängerzonen umwandeln (Frequenzverlust)
- Aber Verkehr beruhigen und Aufenthaltsqualität erhöhen
- Burhook aufwerten, Tiefgarage besser anbinden
- Stellplatzfläche multifunktional gestalten (z.B. für Markt)
- Erlebniswert im Ortskern schaffen
- Hotel / Übernachtungsmöglichkeiten im Ortskern schaffen









Zwei Strukturkonzepte als Diskussionsgrundlage für die Arbeitsphase

# 2. WORKSHOP 24.09.2019



Konzept 1: Burhook – Soziale Achse

GEMEINDE Emlichheim



Konzept 2: Burhook – Bahnhofstraße

GEMEINDE Emlichheim

#### **Auswertung 2. Workshop**



- Verbindungen zum neuen Bahnhof betonen
- Frei- und Bewegungsflächen schaffen
- Kleinteiliges Wohnen schaffen
- Nachnutzung / Umnutzung Grüppen-Areal
  - Hombertsstiege abbinden?

#### Grundsätzliches:

- Wenige "neue" Anregungen
- Vor- und Nachteile in beiden Konzepten zu finden

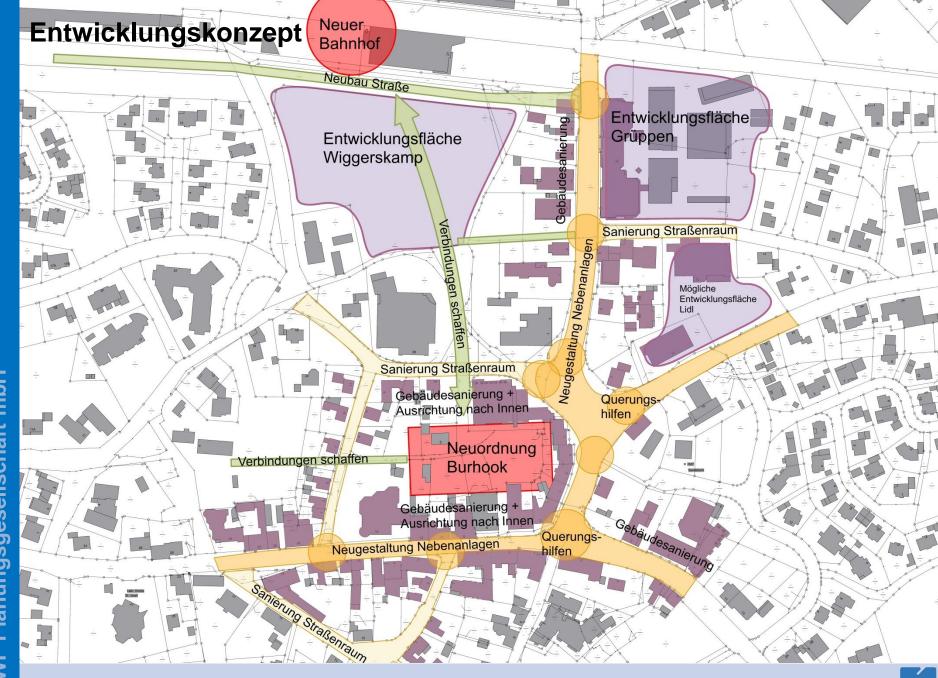






Städtebauliche Entwicklung Ortskern Emlichheim

# **KONZEPTE**



























**ISEK** 

# **STÄDTEBAUFÖRDERUNG**





- Änderungen in der Städtebauförderung neue Programmstruktur
- Förderfähige Maßnahmen (Maßnahmetypen)
- Verfahrensmöglichkeiten (und Konsequenzen)





#### Städtebauförderung – bisherige Programme



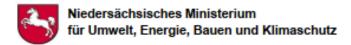
#### beendet im Dez. 2019:

- (Normalprogramm / "klassische Sanierung")
- Soziale Stadt ("Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf")
- Stadtumbau
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Kleinere Städte und Gemeinden
- Energetische Stadtsanierung
- Zukunft Stadtgrün
- Investitionspakt Soziale Integration









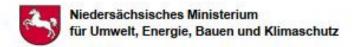
## Neue Programmstruktur

- Lebendige Zentren -Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne
- Sozialer Zusammenhalt Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung -Lebenswerte Quartiere gestalten









# <u>Lebendige Zentren -</u> <u>Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne</u>

- Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und Erhalt von Stadt- und Ortskernen und historischer Altstädte als attraktive und identitätsstiftende Standorte
- Profilierung und Standortaufwertung, Förderung der Nutzungsvielfalt und Erhalt des baukulturellen Erbes
- Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge









## Sozialer Zusammenhalt -Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten

- Stabilisierung und Aufwertung von Stadt- und Ortsteilen, die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der Bevölkerung erheblich benachteiligt sind
- Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität,
   Nutzungsvielfalt und Stärkung des gesellschaftlichen
   Zusammenhalts aller Bevölkerungsgruppen in den
   Stadt- und Ortsteilen









## Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten

- Bewältigung des wirtschaftlichen und demographischen Wandels in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten oder Strukturveränderungen betroffen sind
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung zu lebenswerten Quartieren durch frühzeitige Reaktion auf die städtebaulichen Auswirkungen der Strukturveränderungen





#### Neue Programmstruktur ab Programmjahr 2020



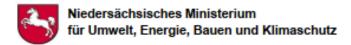
- "Lebendige Zentren Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne" (ehemalige Programme Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Städtebaulicher Denkmalschutz, Kleinere Städte und Gemeinden, sowie teilweise Gesamtmaßnahmen des ehemaligen Programms Zukunft Stadtgrün)
- "Sozialer Zusammenhalt Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten"
   (bisheriges Programm Soziale Stadt)
- "Wachstum und nachhaltige Erneuerung Lebenswerte Quartiere gestalten"
   (bisheriges Programm Stadtumbau sowie teilweise Programm Zukunft Stadtgrün)

Neue Richtlinie wird in ca. 2-3 Jahren vorliegen









## Fördervoraussetzungen

- räumliche Abgrenzung des Fördergebietes
- integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

### Neu aufgenommene Voraussetzung

 Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch Verbesserung der grünen Infrastruktur

(auch erfüllt durch Mittelbündelung aus anderen Förderprogrammen)





# Üblicherweise förderfähige Maßnahmen (insbesondere investive Maßnahmen):



- Die weitere Vorbereitung der Maßnahme einschließlich der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts und der Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger (auch "Tag der Städtebauförderung"),
- Die Verbesserung des öffentlichen Raumes (Kostenobergrenze: 230 €/qm)
- Die Umsetzung von Grün- und Freiräumen
- Maßnahmen der Barrierearmt bzw. –freiheit
- die städtebauliche Neuordnung / ggf. Abbruch
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Die Verbesserung sozialer Infrastrukturen, die Anpassung der städtischen Infrastruktur





# Üblicherweise förderfähige Maßnahmen (insbesondere investive Maßnahmen):



- die Aufwertung und den Umbau des vorhandenen
   Gebäudebestandes- Instandsetzung / Modernisierung (im bisherigen Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren: Modernisierung ortsbildprägender Gebäude) (Förderung nur von unrentierlichen Kosten)
- (Neubau: nur wenn es sich um Gemeinbedarfseinrichtungen handelt, für die kein anderer Träger die Kosten zu tragen hat / für die es keine anderen Fördermittel gibt)
- Andere Fördermittel sind immer vorrangig einzusetzen! (kfw, Wohnraumförderung, RAT/RIT,...)
- Leistungen von Beauftragten
- (nicht f\u00f6rderf\u00e4hig: sachliche und personelle Kosten der Gemeinde)





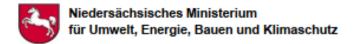


Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht 20.01.2020  ENTWURF / grobe Kostenschätzung								
ENTWURF / grobe Kostenschätzung    Kosten   Kost	ISEK Emlichheim							
Entwurf / grobe Kostenschätzung    Kosten	Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Rosten   R	20.01.2020							
Rosten   R	ENTWURF / grobe Kostenschätzung							
weitere Vorbereitung    Cordungsmaßnahmen   Co								
weitere Vorbereitung    Cordungsmaßnahmen   Co								
Section   Sect					davon förderfähig /			ggf. Gemeinde - nicht
Cordungsmeßnahmen				Kosten	Städtebauförderung	andere Fördermittel (GVFG, LNVG,)	Eigentümer	förderfähige Kosten
Herstellung von Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Platze) - Furnderwerb - Abriss - Abriss - Baumaßnahmen - Baumaßnahmen zur Minderung von Leerstand - Maßnahmen - Barrierefreiheit - Summe Kosten - Erstherstellung, 90% von 2 - Erschließungsbeiträge - Mio Euro - Britis -	weitere Vorbereitung			800.000	800.000			
Herstellung von Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Platze) - Grunderwerb - Abriss - Baumaßnahmen - Baumaßnahmen zur Minderung von Leerstand - Maßnahmen zur Minderung von Leerstand - Summe Kosten - Summe Kosten - Erstherstellung, 90% von 2 - Erschließungsbeiträge - Mio Euro - Britis - Br								
Herstellung von Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Platze) - Furnderwerb - Abriss - Abriss - Baumaßnahmen - Baumaßnahmen zur Minderung von Leerstand - Maßnahmen - Barrierefreiheit - Summe Kosten - Erstherstellung, 90% von 2 - Erschließungsbeiträge - Mio Euro - Bittiv - Erstherstellung, 90% von 2 - Brichließungsbeiträge - Mio Euro - Mich durch Einnahmen gedeckte Kosten - Anteil Bund (Jand (2/3)) - Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3)								
- Herstellung von Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege, Platte) - Grunderverb - Abriss - Abriss - Baumaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Maßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Maßnahmen - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Baumaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Barrierefreiheit - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün - Bummaßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Gr				9.000.000	9.000.000	zu prüfen! Vorrangig einzusetzen		
Platze	darunter							
Platze								
- Grunderwerb - Abriss - Abriss - Baumaßnahmen - Baumaßnahmen - Baumaßnahmen zur Minderung von Leerstand - Baum	- Herstellung von Erschließungsmaßnahmen (Straßen, Wege,	Kanal: SW nicht						
- Abriss	Plätze)	förderfähig, RW anteilig	Kostenobergrenze 230 €/qm					
Baumaßnahmen	- Grunderwerb							
Modernisierung / Erstattung unrentierlicher Kosten Baumaßnahmen zur Minderung von Leerstand  Maßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün Maßnahmen - Barrierefreiheit  Summe Kosten  Einnahmen  Erstherstellung, 90% von 2  Mo Euro Anliegerbeiträge Mio Euro Sinit durch Einnahmen gedeckte Kosten Anteil Bund / Land (2/3) Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3)  Maßnahmen zur Minderung von Leerstand  Maßnahmen zellen zur Minderung von Leerstand  Maßnahmen zur Minderung	- Abriss							
Modernisierung / Erstattung unrentierlicher Kosten Baumaßnahmen zur Minderung von Leerstand  Maßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün Maßnahmen - Barrierefreiheit  Summe Kosten  Einnahmen  Erstherstellung, 90% von 2  Mo Euro Anliegerbeiträge Mio Euro Sinit durch Einnahmen gedeckte Kosten Anteil Bund / Land (2/3) Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3)  Maßnahmen zur Minderung von Leerstand  Maßnahmen zellen zur Minderung von Leerstand  Maßnahmen zur Minderung								
Modernisierung / Erstattung unrentierlicher Kosten Baumaßnahmen zur Minderung von Leerstand  Maßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün Maßnahmen - Barrierefreiheit  Summe Kosten  Einnahmen  Erstherstellung, 90% von 2  Mo Euro Anliegerbeiträge Mio Euro Sinit durch Einnahmen gedeckte Kosten Anteil Bund / Land (2/3) Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3)  Maßnahmen zur Minderung von Leerstand  Maßnahmen zellen zur Minderung von Leerstand  Maßnahmen zur Minderung								
Baumaßnahmen zur Minderung von Leerstand	Baumaßnahmen			2.000.000	500.000		1.500.000	
Maßnahmen - Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün Maßnahmen - Barrierefreiheit  Summe Kosten  Einnahmen  Erstherstellung, 90% von 2  Mio Euro  Anliegerbeiträge  fiktiv  2.700.000  incht durch Einnahmen gedeckte Kosten Anteil Bund / Land (2/3) Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3)  Maßnahmen - Barrierefreiheit  11.800.000  10.300.000  10	Modernisierung / Erstattung unrentierlicher Kosten							
Maßnahmen - Barrierefreiheit         11.800.000         10.300,000         1.500,000           Summe Kosten         11.800.000         10.300,000         1.500,000           Einnahmen         4.500,000         Erstherstellung, 90% von 2 Mio Euro         1.800,000         2.700,000           Anliegerbeiträge         fiktiv         2.700,000         2.700,000         2.700,000           nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten         5.800,000         Anteil Bund / Land (2/3)         3.866,667         Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3)         1.933,333         1.933,333	Baumaßnahmen zur Minderung von Leerstand							
Maßnahmen - Barrierefreiheit         11.800.000         10.300,000         1.500,000           Summe Kosten         11.800.000         10.300,000         1.500,000           Einnahmen         4.500,000         Erstherstellung, 90% von 2 Mio Euro         1.800,000         2.700,000           Anliegerbeiträge         fiktiv         2.700,000         2.700,000         2.700,000           nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten         5.800,000         Anteil Bund / Land (2/3)         3.866,667         Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3)         1.933,333         1.933,333								
Summe Kosten								
Einahmen	Maßnahmen - Barrierefreiheit							
Einahmen								
Erschließungsbeiträge	Summe Kosten			11.800.000	10.300.000		1.500.000	
Erschließungsbeiträge								
Erschließungsbeiträge         Mio Euro         1.800.000         2.700.000	Einnahmen				4.500.000			
Anliegerbeiträge fiktiv 2.700.000 2.								
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten         5.800.000            Anteil Bund / Land (2/3)         3.866.667            Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3)         1.933.333								
Anteil Bund / Land (2/3)         3.866.667	Anliegerbeiträge	fiktiv	2.700.000					2.700.000
Anteil Bund / Land (2/3)         3.866.667								
Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3) 1.933.333 1.933.333 1.933.333								
Summe Gemeinde 4.633.333	Anteil Gemeinde an den förderfähigen Kosten (1/3)				1.933.333			
Summe Gemeinde								
	Summe Gemeinde				4.633.333			









## Finanzierungsbeteiligung

 grundsätzlich weiterhin 2/3 der förderfähigen Kosten

## Vorhandene Sonderregelung erweitert

 Anhebung des Fördersatzes auf 90 % für finanzschwache Gemeinden künftig im Umfang von 50 % des Programmvolumens möglich







1.3.1 Die Stadt/Gemeinde war in dem dieser Anmeldung vorausgehenden Jahr verpflichtet, ein Haushaltssicherungskonzept gemäß § 110 Abs. 8 NKomVG aufzustellen 1.3.2 Die Stadt/Gemeinde hat mit dem Land Niedersachsen einen Vertrag über Zins- und Tilgungshilfen zur Zukunftssicherung nach § 14 a NFAG geschlossen und der Vertrag wurde noch nicht durch Zeitablauf oder durch Feststellung der dauernden Leistungsfähigkeit nach § 23 KomHKVO beendet. 1.3.3 Die Stadt/Gemeinde hat mit dem Land Niedersachsen eine Vereinbarung über Zins- und Tilgungshilfen zur Stabilisierung nach § 14 b NFAG geschlossen und die Vereinbarung wurde noch nicht durch Zeitablauf oder durch Feststellung der dauernden Leistungsfähigkeit nach § 23 KomHKVO beendet. 1.3.4 Die Stadt/Gemeinde hat mit dem Land Niedersachsen eine Vereinbarung zur Entschuldung im Rahmen der Gewährung einer kapitalisierten Bedarfszuweisung gemäß § 13 Abs. 1 NFAG geschlossen und die Vereinbarung wurde noch nicht durch Zeitablauf beendet. 1.3.5 Die Stadt/Gemeinde hat in dem dieser Anmeldung vorausgehenden Jahr Bedarfszuweisungen nach § 13 Abs. 1 NFAG erhalten.







#### **Umsetzung – Abgrenzung des Fördergebietes:**

- förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach §142 BauGB (Voraussetzung: Vorbereitende Untersuchungen) oder Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB
- Ratsbeschluss nach §171e BauGB (soziale Stadt)
- Ratsbeschluss nach §171b bzw. d BauGB (Stadtumbau)
- Maßnahmegebiet

#### bisher:

Im Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren": zwingend als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB







	Stadtumbaugebiet / Soziale Stadt-Gebiet nach § 171 b BauGB	Stadtumbaugebiet nach § <u>171 d</u> BauGB – mit Stadtumbausatzung	Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB – <u>vereinfachtes</u> <u>Verfahren</u>	Sanierungsgebiet nach § <u>142</u> BauGB		
			bisher zwingend im Programm "Aktive Stadt- un Ortsteilzentren"			
<b>Gebietsfestlegung</b> durch Ratsbeschluss: Maßnahmen müssen zweckmäßig durchführbar sein	Beschluss	Satzung	Satzung	Satzung		
Auskunftspflicht: die Stadtumbaumaßnahme ist mit den allen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern, die Betroffenen sind zu beraten	х	х	х	х		
Genehmigungspflichten entsprechend § 14 Abs. 1 BauGB: Errichtung, Änderung/Nutzungsänderung, erhebliche / wesentlich wertsteigernde Maßnahmen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (Versagung nur, wenn Ziele behindert werden)		x	х	х		
Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB: für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen sowie Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung: sanierungsrechtliche Genehmigungen (Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn ansonsten die Zielerreichung gefährdet ist)			X Kombinationen möglich:  Ohne § 144 I Ohne § 144 II Ohne § 144 I und II	x		
Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher (nach Rechtskraft Satzung) (Schutz des Grundstücksverkehrs)			X (entfällt, wenn Genehmigungs- pflichten nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden)	<b>x</b>		
Vorkaufsrecht der Kommune: im Gebiet einer Satzung kann das gesetzliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt wird.		х	x	х		
besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB):						
- Genehmigung von Kaufverträgen – Versagung, wenn Kaufpreis Verkehrswert überschreitet (Preisprüfung)				x		
<ul> <li>Erhebung von Ausgleichsbeträgen (in Höhe der Bodenwerterhöhung)</li> </ul>				x		
<ul> <li>Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge nach dem NKAG</li> </ul>	X	x	x	Soderno.ex.orggueslisová etd.		
erhöhte steuerliche Abschreibung für Investitionen z.B. in die Gebäude für die Privaten			x	x urban		





#### **Umsetzung – Einzelmaßnahmen:**

Mit der Aufnahme wird die Gesamtmaßnahme vom Grundsatz her als förderwürdig eingestuft

Eine Prüfung der Förderfähigkeit jeder Einzelmaßnahme erfolgt nicht (Wegfall des Kostenanerkennungsverfahrens)

- Die Gemeinde setzt unter Berücksichtigung der Städtebauförderrichtlinie um
- Die NBank prüft im Nachgang







#### Allgemeine Hinweise:

- Kostenobergrenze für Erschließungsanlagen liegt derzeit bei 230 €/qm brutto inkl. NK (darüber hinausgehende Kosten sind nicht förderfähig)
- Grunderwerbe: zum Verkehrswert / Bodenrichtwert (Gutachten erforderlich / Gutachterausschuss)
- Sanierungssatzung / umfassendes Verfahren: Ausgleichsbeträge,
   Genehmigungspflichten, Grundbucheintrag, Steuerliche Abschreibung
- Keine Sanierungssatzung: Erhebung von Beiträgen nach BauGB/NKAG, falls beitragspflichtige Maßnahmen umgesetzt werden (*auch fiktiv*).
- Andere F\u00f6rdermittel sind vorrangig einzusetzen
- In eine Einzelmaßnahme können nur einmal Landesmittel fließen (ansonsten: Doppelförderung; betrifft z.B. Mittel Denkmalschutz, GVFG,...)
- Private Modernisierungen können gefördert werden (Kostenerstattung unrentierliche Kosten) (ggf. nur ortsbildprägende Gebäude)





#### Städtebauförderung - Antragstellung



Termin für die Anmeldung: 1.6. jeden Jahres (für die Aufnahme im Folgejahr) (außer energetische Stadtsanierung, Investitionspakt Soziale Integration)

- Formaler Antrag, Beschlüsse: Konzept, Eigenanteil

#### Bestandteile:

- Gesamtstädtischer Teil Darstellung der Entwicklungssituation der Kommune
- Gebietsbezogener Teil
  - Situationsbeschreibung
  - städtebauliche Missstände
  - Handlungsbedarf
  - Erneuerungskonzept / städtebauliches Entwicklungskonzept
  - Kosten- und Finanzierungsübersicht
  - Vorschlag Sanierungsgebiet/ Verfahren





#### **Kommende Verfahrensschritte**



· -	
Auftaktgespräch  • Anlass, Untersuchungsrahmen, Ablaufplan bestimmen; Konkretisierung der Aufgabenstellung  • Konkretisierung von Planungsfragen, Visionen und Handlungsoptionen	Februar 2019
Analyse  • Bestandsaufnahme, SWOT - Analyse, Flächenanalyse  • Untersuchung und Bewertung der Siedlungs- und Baustrukturen	Februar- April 2019
Auftaktveranstaltung  • Präsentation der Ergebnisse aus der Analysephase & Hinweis auf Homepage  • Klärung von Nutzungsbedarfen, Aufteilungsideen, Visionen, Zukunfskonzepten	22.05.2019, 18:30 Uhr Aula am Schulzentrum
Erarbeitung von Strukturkonzepten  • Erarbeitung eines Leitbildes / Zielkonzeptes  • Erstellung räumlicher Aufteilungspläne und Strukturkonzepte	Mai 2019 – September 2019
2 Termine für die Öffentlichkeitsbeteiligung  • 2 Workshops als Teil der Erarbeitung der Strukturkonzepte  • Zusätzliche Akteursbeteiligung auf einem Unternehmerabend im August 2019	1. Termin: Juni 2019 2. Termin: Sept. 2019
Städtebaulicher Rahmenplan  • Erstellung des Rahmenplanes mit den Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung  • Information des Gemeinderates zur Kenntnisnahme	Oktober 2019 – November 2019
Entscheidung über Beantragung von Fördermitteln  • Termin für Fertigstellung von VU & ISEK: April 2020  • Antragstellung: 01.06.2020, Aufnahme in Förderprogramme 2021	Januar 2020



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit und Beteiligung!

