



Der Bürgermeister

Satzung der Stadt Achim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“ im Ortsteil Achim

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der zzt. geltenden Fassung hat Rat der Stadt Achim in seiner Sitzung am 16.07.2015 die nachstehende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“ im Ortsteil Achim beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden. Der 13,95 ha umfassende Bereich nördlich und südlich des Achimer Bahnhofs wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Nördliche Innenstadt“ festgelegt.

§ 2 Geltungsbereich

Das Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“ wird begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Straße „Auf dem Wehrfelde“ und die nördliche Grenze der Straße „Auf dem Born“
- im Osten durch die „Embser Landstraße“ und die Straße „Zum Achimer Bahnhof“
- im Süden durch die südliche Grenze der „Gaswerkstraße“, den Bahnhofsvorplatz und die nördlichen Grenzen der Pavillonstraße und des Flurstücks 268/8
- im Westen durch die östlichen Grenzen der „Anspacher Straße“ und der „Kleine Bahnhofstraße“ und die westliche Grenze des Flurstücks 9/14

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebiets ist aus der Übersichtskarte (Anlage 1) ersichtlich

Die im Lageplan eingetragenen Grenzen sind eindeutig in die Örtlichkeit übertragbar.

Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Achim, Flur 4, 5 und 6.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung. Die Sanierung soll zügig innerhalb einer Frist von zehn Jahren umgesetzt werden.

Für die Dauer der Sanierung wird ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke eingetragen.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gem. § 143 Abs1 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung im Amtsblatt für den Landkreis Verden in Kraft.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“ und die Begründung hierzu werden während der Besuchszeiten (montags bis freitags von 08.00 bis 13.00 Uhr, dienstags zusätzlich bis 18.00 Uhr) im Rathaus Achim, Fachbereich Wirtschaft und Stadtentwicklung, Zimmer 324, Obernstraße 38, 28832 Achim, ständig zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

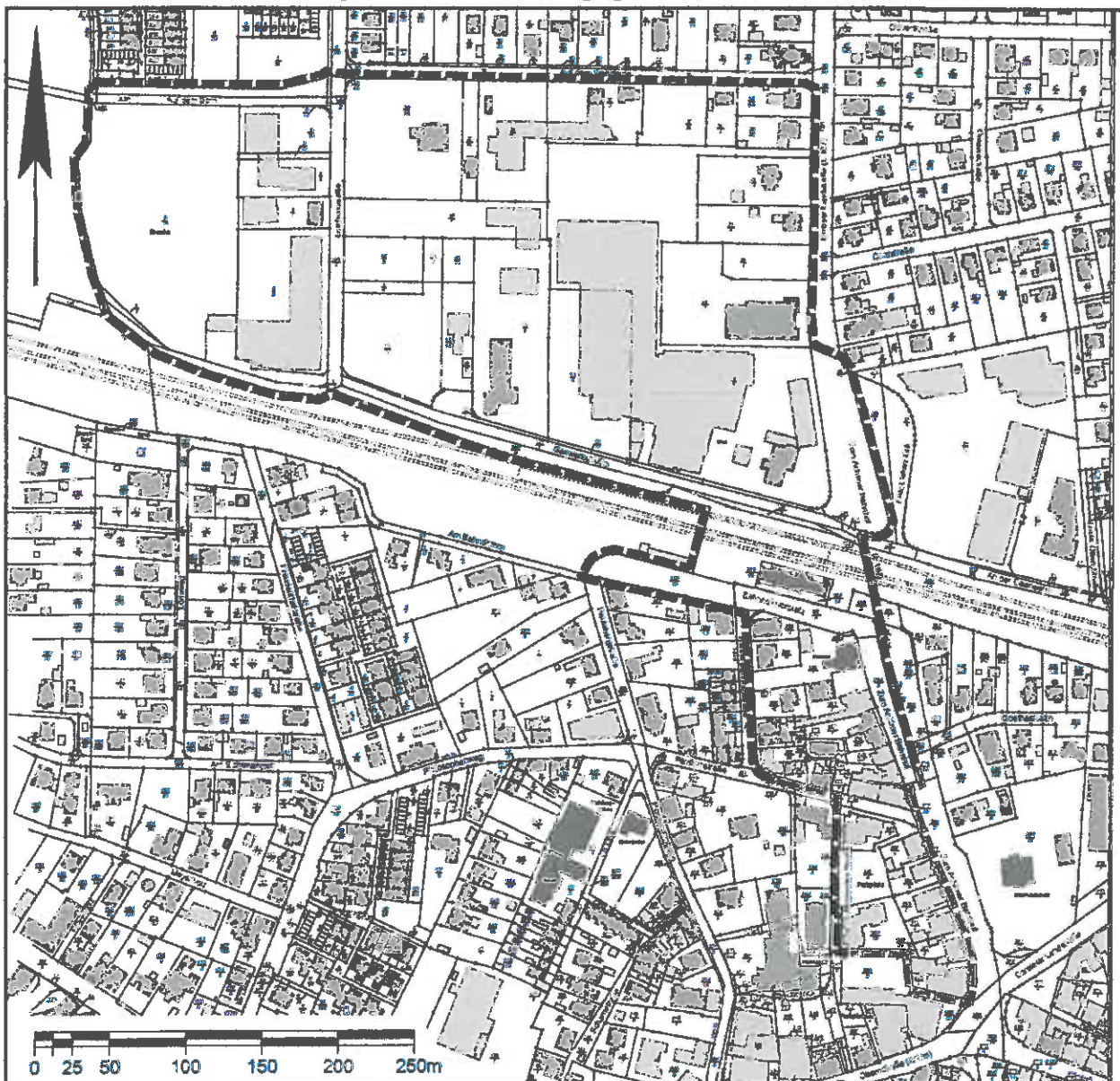
Die vollständigen Planunterlagen stehen auf der Internetseite www.achim.de auch als Download zur Verfügung.

Achim, den 05.08.2015




(Unterschrift Bürgermeister Ditzfeld)

Anlage 1: Übersicht Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt“



Begründung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördliche Innenstadt“ in Achim

Der Rat der Stadt Achim hat in seiner Sitzung am 17.07.2014 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur städtebaulichen Sanierung und umfassenden Neustrukturierung des Bereichs nördlich und südlich des Achimer Bahnhofs beschlossen, mit dem Ziel Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer Sanierung zu gewinnen. Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass der untersuchte Bereich städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB aufweist.

Diese umfassen insbesondere:

- Funktions- und Substanzmängel an Gebäuden
- Leerstand brachliegender Industrie- und Gewerbeflächen und damit einhergehende Verluste von Arbeitsplätzen
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes und einzelner Grundstücke
- hohe Lärmimmissionen

Um die Voraussetzung für die Beseitigung der städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu schaffen, wird der überwiegende Teil des Untersuchungsbereiches als Sanierungsgebiet gem. §142 Abs.3 BauGB förmlich festgelegt. (Anlage1: Geltungsbereich des Sanierungsgebietes)

Aus dem Untersuchungsgebiet wurden die Erschließungsstraßen und große Teile der Bahnanlagen ausgeklammert, da sie aus sich heraus keine Problemlage darstellen und keine Maßnahmen in den Bereichen vorgesehen sind.

Größe und Form des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergeben sich - unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Achim- aus der notwendigen Bündelung von Maßnahmen, die in direktem Zusammenhang stehen und nur als Gesamtmaßnahme zur Durchsetzung der Sanierungsziele führen.

Das Sanierungsgebiet umfasst nördlich der Bahnlinie aufgelassene Industrieflächen der ehemaligen Großbäckerei Lieken und Gewerbeflächen eines ehemaligen Steinmetzbetriebes. Südlich der Bahnlinie umfasst das Sanierungsgebiet Baustrukturen mit verschiedenen Nutzungen von Post, Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe und Wohnen, mit teilweise Umbau-, Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Mit den Sanierungsmaßnahmen sollen folgende Ziele erreicht werden:

- Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude
- Neuordnung und Wiedernutzung freigelegter Flächen
- Anpassung der städtischen Infrastruktur und Neuordnung von Erschließungsanlagen und Verkehrsräumen
- Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Wirtschaftsstruktur
- Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestandes durch Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung
- Maßnahmen zur Reintegration der Industrie- und Gewerbebranchen in die Stadtentwicklung
- Verbesserung des städtebaulichen Bildes
- Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebietes im Verflechtungsbereich

Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit und der Wohn- und Arbeitsverhältnisse liegen im öffentlichen Interesse, da die Stadt allein und die Nutzungsberechtigten im Gebiet nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände in absehbarer Zeit zu beheben.

Im weiteren Sanierungsverfahren wird die Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwicklungsprozess des Quartiers einen hohen Stellenwert einnehmen.

Die Sanierungsmaßnahmen sollen mittels des auf der Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand: Mai 2014) vorgesehenen Finanzrahmens stufenweise in einem überschaubaren Zeitraum von 10 Jahren realisiert werden.

Die Stadt Achim hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes zu bestimmen, welches Verfahren zur Anwendung kommen soll. Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Im umfassenden Sanierungsverfahren bedürfen gem. § 144 BauGB genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung durch die Stadt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. § 152 ff BauGB finden Anwendung.

Die notwendigen Maßnahmen für das Sanierungsgebiet lassen Bodenwertsteigerungen zum heutigen Zeitpunkt nicht ausschließen; insofern soll die Durchführung im umfassenden Verfahren erfolgen.

Übersicht der Rechtsfolgen im Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorgänge gem. § 144 BauGB

Zur Absicherung der verfolgten Sanierungsziele bedürfen nach § 144 BauGB folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge einer Genehmigung durch die Stadt Achim:

- Wertsteigende Veränderungen am Grundstück und an baulichen Anlagen (Durchführung von Baumaßnahmen)
- Schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung des Grundstücks oder des Gebäudes (Miet- und Pachtverträge) mit einer Laufzeit oder Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr
- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks/ Wohneigentums und die Bestellung und rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Erbbaurechts
- Belastungen von Grundstücken, Wohnungseigentum (Grundschuld- und Hypothekenbestellung, Eintragung von Grunddienst- und Dienstbarkeiten)
- Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung begründet wird (Tausch-/ Schenkungsverträge)
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten
- Die Teilung eines Grundstücks

Über die Genehmigung ist von der Stadt binnen eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden. Sie darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme/ das Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwider läuft.

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gem. §§ 152- 156a BauGB

Mit Abschluss der Sanierung ist die Stadt verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern zu erheben. Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung, die der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhungen der Grundstücke entspricht. Abgeschöpft wird somit lediglich die sanierungsbedingte Wertsteigerung, nicht die allgemeine Bodenwertsteigerung.

Grundstücksgeschäfte unterliegen zudem in diesem Umfang einer Kontrolle und Wertbegrenzung. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet keine Erschließungsbeiträge erhoben.