

Satzung der Stadt Bergen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“

Lesefassung der seit dem 6. 9. 1993 geltenden Fassung – siehe auch Teilaufhebung

§ 1

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert / umgestaltet werden. Das insgesamt 20 ha umfassende Gebiet wird hiermit als

Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt“

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:1000 der Gemarkung Bergen vom Mai 1992 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt.

§ 3

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Andrea Köster

Bürgermeisterin

Erläuterungen zur Sanierungssatzung

Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB

(1)

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets

für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder

für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

(3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen.

(4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

Vorbereitende Untersuchungen

Grundlage des Beschlusses zur Sanierungssatzung sind gemäß § 141 BauGB die vorbereitenden Untersuchungen, in denen Beurteilungsmaßstäbe erarbeitet werden, anhand derer städtebauliche Missstände aufgezeigt werden können. Zu den vorbereitenden Untersuchungen gehören die

Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen, eine erste Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange, die Prüfung der Finanzierbarkeit und die Formulierung erster Sanierungsziele.

Städtebauliche Missstände

Werden in den vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB festgestellt und stellt sich in den Untersuchungen heraus, dass die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geeignet und erforderlich ist, um das Gebiet wesentlich zu verbessern oder umzugestalten, kann die Stadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes entscheiden.

Für die Innenstadt von Bergen wurden in den vorbereitenden Untersuchungen im Wesentlichen folgende städtebaulichen Missstände festgestellt

Mangelhafter Zustand der Gehwege und Verbindungswege

Unzureichende Erschließung

Verkehrsimmissionen

Ungegliederte Freiräume

Fehlende Raumkanten und Baulücken

Modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bausubstanz

Mangelhafter Zustand der Dienstleistungseinrichtungen

Störende Gewerbebetriebe

- Gestalterische Mängel

Besonderes Städtebaurecht

In den Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass die bestehenden Missstände nicht durch von einander getrennte Einzelmaßnahmen beseitigt werden können. Es wurde herausgearbeitet, dass das öffentliche Interesse die Durchführung einer gebietsbezogenen Gesamtmaßnahme verlangt, für die das besondere Städtebaurecht erforderlich ist.

Zur Rettung und Wiederherstellung der „Hängenden Gärten“ sind grundstücksübergreifende Maßnahmen erforderlich.

