

Städtebauförderung für den Bereich „Bösel Ortsmitte“ hier: Übersicht über den Verfahrensstand

Die Gemeinde Bösel hat zunächst „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 141 BauGB in einem ca. 17 ha großen Untersuchungsgebiet in der Ortsmitte der Gemeinde durchgeführt. Auch im „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ (ISEK) wurde dieses Gebiet in der zentralen Ortsmitte im nördlichen Bereich (Am Kirchplatz) und dem anschließenden näheren Verflechtungsbereich (Bahnhofsstraße) als städtebaulicher Problembereich benannt.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung wurden bestimmt:

-) Stärkung der Ortsmitte als aktiven zentralen Versorgungsbereich
-) Aufwertung / Neuordnung von Potenzialflächen
-) Umnutzung / Nachnutzung von (teil)- leerstehenden Gebäuden
-) Bedarfsgerechte Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden

Ziel ist eine nachhaltige Stärkung und Attraktivitätsverbesserung des zentralen Versorgungsbereiches der Gemeinde Bösel. Durch ergänzende Erneuerung, behutsame Modernisierung, Verbesserung der Einzelhandelsstruktur sowie städtebauliche Impulse sollen Einkaufs- und Aufenthaltsqualität gesteigert werden. Eine funktionierende, lebendige, vielfältige Ortsmitte soll die Anziehungskraft für Einwohner, Besucher und Betriebe erhöhen und die Gemeinde Bösel im Wettbewerb der Kommunen zukunftsfähig positionieren.

In den „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurde nachgewiesen, dass städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorhanden sind und sich weiter verstärken könnten. Die Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurden in der Sitzung des Rates vom 16.05.2018 vorgestellt und beschlossen.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger wurde gemäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig durchgeführt. Am 13. Februar 2018 hat in der Gemeinde Bösel eine Informationsveranstaltung für alle interessierten Bürger stattgefunden. Die Träger öffentlicher Belange wurden formell beteiligt.

Programmaufnahme Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Finanzielle Auswirkungen

Zum 01.06.2018 wurde eine Programmanmeldung für das Bund-Land-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ eingereicht. Mit Bescheid des Amtes für regionale Landesentwicklung vom 27.08.2020 wurde der Bereich „Bösel Ortskern“ als neue Maßnahme in das Städtebauförderprogramm aufgenommen. Die Gemeinde Bösel erhält für das Programmjahr 2019 Bund-Land-Mittel in Höhe von 1.000.000,00 €. Für das folgende Programmjahr 2020 (ggf. auch darüber hinaus) werden voraussichtlich weitere 1.000.000,00 € zur Verfügung gestellt.

Die Gemeinde ist verpflichtet, ihren Eigenanteil (1/3 der förderfähigen Gesamtkosten) im Haushalt bereitzustellen. Die Städtebaufördermittel sollen vorrangig zur Verbesserung und Aufwertung der städtebaulichen Struktur und Gestaltung in der Ortsmitte eingesetzt werden (z. B. Neu- und Umgestaltung öffentlicher Räume). Darüber hinaus sollen - z. B. durch Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen - ökonomisch relevante Anstoßwirkungen erzielt werden.

Art des Verfahrens

Die Abwägung zwischen den verschiedenen Verfahrensmodellen (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren nach § 142 BauGB) hat im Zuge der „Vorbereitenden Untersuchungen“ stattgefunden. Danach soll das Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren (also unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt werden. Da mit Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist, kann die Sanierung nur im umfassenden Verfahren zweckmäßig durchgeführt werden. Im Gegenzug entfallen Ausbau- und Erschließungsbeiträge.

Abgrenzung

Das zukünftige Sanierungsgebiet deckt sich räumlich weitestgehend mit dem Untersuchungsgebiet, reduziert sich um einige Grundstücke, für die kein Sanierungsbedarfs (mehr) erkennbar war und die auch nicht unmittelbar an Straßen oder Flächen angrenzen, die ausgebaut oder umgestaltet werden sollen. Dies betrifft überwiegend im Süden des Untersuchungsgebietes Grundstücke entlang der Eichendorffstraße sowie angrenzende Bereiche im Südwesten, u. a. an der Schillerstraße und im nördlichen Bereich an der Straße „Am Dorfpark“.

Herausgenommen für den Geltungsbereich des Fördergebietes (nicht des Sanierungsgebietes) wurde eine Parzelle mit dem Pfarrheim, dessen Neubau als Begegnungszentrum im Zuge der Dorferneuerung gefördert wird, damit es nicht zu einer unzulässigen Doppelförderung kommen kann. Daher liegt das Fördergebiet etwas unterhalb der 11,7 ha. Das Sanierungsgebiet ist als Satzung förmlich festgelegt.

Durchführungszeitraum

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Laufzeit der Sanierung auf 10 Jahre begrenzt. Denkbar wäre auch ein Durchführungszeitraum von 15 Jahren gewesen. Ein Durchführungszeitraum von 15 Jahren entspricht der gem. §142 Abs.3 BauGB geforderten Frist, die nicht überschritten werden soll. Dementsprechend wurde eine Laufzeit der Sanierung von 10 Jahren angestrebt.

Da nicht alle Maßnahmen voll förderfähig sein werden (u. a. der Kreisverkehrsplatz bei der Kath. Kirche) und es darüber hinaus auch noch bauliche Verbesserungen geben wird, die nicht förderfähig sind, wird die Ortskernsanierung deutlich höhere Investitionen auslösen als im Maßnahmenpaket aufgezeigt.

Die förderfähigen Maßnahmen werden mit 2/3 gefördert.

Nach der Beschlussfassung über das förmliche Sanierungsgebiet und Vorliegen der Entwurfsplanung für die erste große Maßnahme (Kreisverkehrsplatz) soll eine erneute Einwohnerbeteiligung stattfinden. Vorher ergeht eine Information an die Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet.

Aufgrund der Corona-Pandemie kann derzeit jedoch die Einwohnerversammlung nicht in der geplanten Größenordnung durchgeführt werden. Sobald wieder zu öffentlichen Einwohnerversammlungen eingeladen werden kann, soll diese durchgeführt werden.

Im laufenden Jahr 2020 wurde mit der Reform der Städtebauförderlandschaft die Zielsetzungen des bisherigen Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in das Förderprogramm „Lebendige Zentren“ überführt. Zielsetzung ist es, Ortskerne attraktiver zu gestalten und zu lebendigen Orten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterzuentwickeln.