



► **Nr. VO/2020/08602**
öffentlich

Lübeck, 28.01.2020

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Birgit Maaß (E-Mail: birgit.maass@luebeck.de Telefon: 122 - 6124)

Austauschvorlage zur VO/2019/08458: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Altstadt" im Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz"

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.01.2020	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.01.2020	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gem. § 142 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.300 Recht	zustimmend

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

☐
☒

Ja

Nein- Begründung:

Eine über die Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung hinausgehende Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist hier nicht erforderlich.

Die Maßnahme ist:

☐
☒
☐

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☐
☒

Ja (Anlage 1)

Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☒ Nein

☐ Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

Begründung:

Mit Beschluss vom 26.09.2019 hat die Lübecker Bürgerschaft die Vorbereitende Untersuchung (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) zur einheitlichen Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Altstadt“ Lübeck beschlossen und der weiteren Umsetzung im Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ verbindlich zu Grunde gelegt.

Um die als Ergebnisse der VU und des IEK erkannten erheblichen städtebaulichen Missstände im Sinne des §136 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) mit den dort beschriebenen einzelnen Maßnahmen unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln beseitigen oder mindern zu können, ist die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens nach BauGB erforderlich. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung. Nach Abschluss der Sanierung oder per vorheriger Ablösevereinbarung sind danach im Falle von durch die öffentlich finanzierten Maßnahmen eingetretenen Bodenwerterhöhungen von den Grundstückseigentümer:innen Ausgleichsbeträge zu entrichten, die dem Sondervermögen der Maßnahme zugeführt werden. Mit der förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet sind für die Zeit der Sanierung weitere rechtliche Wirkungen verbunden. So bedürfen im Geltungsbereich der Sanierungssatzung u.a. Grundstücksveräußerungen, Grundstücksbelastungen, Grundstücksteilungen, Miet- und Pachtverträge auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr, sowie Vorhaben und Maßnahmen im Sinne des 14 Abs. 1 BauGB einer Genehmigung gemäß § 144 BauGB. Weiter sind Betroffene zu beteiligen, öffentliche Aufgabenträger haben mitzuwirken.

Die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zielt darauf ab, Eigentümer:innen zu aktivieren und zu unterstützen. Die Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude erfolgte anhand einer äußeren Inaugenscheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme sowie der von den Eigentümer:innen gemachten Selbstauskunft. Das Ergebnis der Bewertung stellt keine Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen dar, sondern ist als Angebot an die Eigentümer:innen zu verstehen.

Gemäß § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) ist eine erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen möglich. Steuerpflichtige können Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne der § 177 BauGB unter bestimmten Voraussetzungen absetzen.

Zur Durchführung der Sanierung wird nach §§ 157 – 161 BauGB ein Sanierungsträger beauftragt. Die Dauer der Sanierung wird von vornherein auf 15 Jahre befristet. Sie kann je nach Verlauf auch verlängert oder früher beendet werden, die rechtlichen Bindungen entsprechend aufgehoben werden.

Die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist aus dem als Bestandteil der Satzung beigefügten Lageplan ersichtlich. Über den Geltungsbereich wurde bereits mit Beschluss der VO/2019/08079 entschieden.

Die Sanierungssatzung hat keine direkten finanziellen Auswirkungen.

Anlagen:

1 – Sanierungssatzung „Altstadt“ mit Lageplan der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbe-
reichs und Verfahrenshinweisen

In der VU und im IEK „Altstadt“ sind die Missstände und geeignete Maßnahmen zu deren Behebung aufgeführt. Diese sind aufgrund ihres Umfangs dieser Vorlage nicht erneut beige-
fügt, sie sind als Teil der Vorlage zur weiterführenden Programmteilnahme unter
VO/2019/08079 in Allris hinterlegt.

Senatorin Joanna Hagen