



**STADT ELSFLETH
Die Bürgermeisterin**

26931 Elsfleth, 03.03.2023

E i n l a d u n g

Hiermit lade ich Sie zu einer Sitzung mit **öffentlichen** Tagesordnungspunkten ein.

Gremium: **Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung,
Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen
– 9. Sitzung (2021/2026) –**

Sitzungstag: **Dienstag, 14. März 2023**

Sitzungsbeginn: **18.00 Uhr**

Ort: **Heye-Stiftung, Heye-Saal, Rathausplatz 3, 26931 Elsfleth**

Tagesordnung:

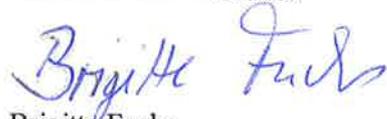
1. Eröffnung der Sitzung
2. Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und Beschlussfähigkeit
3. Feststellung der Tagesordnung
4. Genehmigung des Protokolls über die Sitzung vom 19. Januar 2023
5. Einwohnerfragestunde
6. 9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht der Stadt Elsfleth
- Wasserstoff-Versorgungsanlagen Huntorf –
 - a) Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf
 - b) Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes
(Feststellungsbeschluss)
7. Bauleitplanung der Stadt Elsfleth, 10. Flächennutzungsplanänderung
„Windenergie im Gebiet der Stadt Elsfleth“
 - a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
 - b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes
(Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB)
8. Stadtsanierung, Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes
Hier: Erhöhung der Finanzierungssumme um 1,5 Mio Euro
 - Beschlussfassung über die Anpassung der Kostenfinanzierungsübersicht zur Umsetzung von Maßnahmen der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“
9. Stadtsanierung „Lebendige Zentren“, Verlängerung der Sanierungsdurchführungsfrist
 - Beschlussfassung der Verlängerung der Frist für die Durchführung der Sanierung nach § 142 Abs. 3, Satz 2, 3 BauGB

10. Stadtsanierung; „Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“
- Beschlussfassung über die Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie (**Anlage 4**)

11. Kenntnissgaben

12. Anträge und Anfragen

Mit freundlichen Grüßen



Brigitte Fuchs
Bürgermeisterin

**Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz
sowie Bau und Straßen**

Name	Fraktion	Vorsitz/Vertreter
1. Lübben, Malte	CDU	
2. Bierbaum, Florian	CDU	
3. Böck, Jannes	CDU	
4. Gehlhaar, Karin	SPD	
5. Nieß, Wolfgang	SPD	Vorsitz
6. Röhl, Daniel	SPD	Vertreter
7. Röhr, Gerlinde	SPD	
8. Lösekann, Frank	FDP	
9. Wiegmann, Dana	Bündnis 90/ Die Grünen	

VORLAGE zu TOP 6.

FD 4 – Planen, Bauen, Verkehr, Umwelt -
Bearb.: Herr Kopka

Datum: 01.03.2023
Wiedervorl.: 14.03.2023

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen Verwaltungsausschuss	03.03.2022 08.03.2022	öffentlich nichtöffentlich
Rat	15.03.2022	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen Verwaltungsausschuss	06.09.2022 13.09.2022	öffentlich nichtöffentlich
Rat	17.09.2022	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen Verwaltungsausschuss	24.11.2022 06.12.2022	öffentlich nichtöffentlich
Rat	13.12.2022	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen Verwaltungsausschuss	14.03.2023 21.03.2023	öffentlich nichtöffentlich
Rat	23.03.2023	öffentlich

Betreff

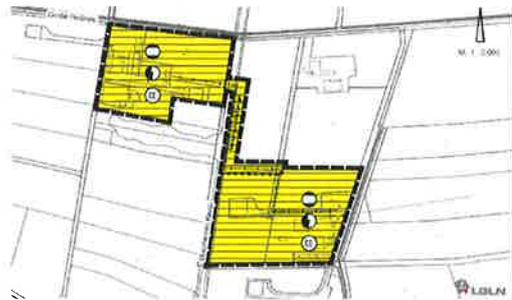
9. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Umweltbericht der Stadt Elsfleth
-Wasserstoff-Versorgungsanlagen Huntorf-
- Beschlussfassung über die Stellungnahmen zum Entwurf
 - Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplanes
(Feststellungsbeschluss)

Sach- und Rechtslage

Ziel der Bauleitplanverfahren zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes - Wasserstoff-Versorgungsanlagen in Huntorf - der Stadt Elsfleth ist, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung zur Umsetzbarkeit einer Elektrolyseuranlage zur Erzeugung von Wasserstoff und dessen Speicherung im Bereich der Kavernenspeicheranlage und des Druckluftkavernenkraftwerks Huntorf zu schaffen.

Wichtige Projekte sind dabei der Bau eines Elektrolyseurs zur Herstellung von Wasserstoff sowie eine kleinteilige oberflächige Speicherung mit Verteilerstelle mittels Lastkraftwagen. Künftig ist die Speicherung in den Kavernen und Nutzung der bestehenden Gasleitungen beabsichtigt.

Die Bauleitplanung ist Grundlage für spätere Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und anderer Vorschriften. Nach jetzigem Stand ist für das Projekt der erneuerbaren Energien kein Bebauungsplan erforderlich.



In seiner Sitzung vom 15.03.2022 hat der Rat einstimmig die Einleitung (Aufstellung) der 9. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Diese Änderung wird im zweistufigen Verfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Feststellung/Satzung) mit Umweltbericht ausgeführt. Es wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Diese hatten nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs.2 BauGB die Möglichkeit, zum auszulegenden Entwurf Stellung zu nehmen.

Das Planungsbüro NWP, Oldenburg, wird die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen in der Sitzung des Fachausschusses vortragen. Insbesondere wird über wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen berichtet. Über die in der Anlage beigefügten Abwägungen ist zu beraten und Beschluss zu fassen.

NWP hat eine Feststellungsfassung der 9. Flächennutzungsplanänderung mit Planzeichnung, textlichen Festsetzungen sowie der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht gefertigt. Diese Satzung/Feststellungsfassung wird in der Sitzung vorgestellt.

Über die Feststellungsfassung zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist zu beraten und Beschluss zu fassen. Nach Beschlussfassung durch den Rat werden die Unterlagen zum Aufstellungsverfahren dem Landkreis Wesermarsch zur Genehmigung vorgelegt. Mit der Bekanntgabe der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan mit der 9. Änderung wirksam.

Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, über die zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit, wie in der Abwägung der Anlage aufgeführt, zu beschließen.

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Elsfleth mit der Begründung und Umweltbericht als Satzung/Feststellungsbeschluss zu beschließen.

VORLAGE zu TOP 7.

FD 4 – Planen, Bauen, Verkehr, Umwelt -
Bearb.: Herr Kopka

Datum: 01.03.2023
Wiedervorl.: 14.03.2023

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen Verwaltungsausschuss	24.11.2022 06.12.2022	öffentlich nichtöffentlich
Rat	13.12.2022	öffentlich
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen Verwaltungsausschuss	14.03.2023 21.03.2023	öffentlich nichtöffentlich
Rat	23.03.2023	öffentlich

Betreff

Bauleitplanung der Stadt Elsfleth, 10. Flächennutzungsplanänderung
„Windenergie im Gebiet der Stadt Elsfleth“

- a) Beschlussfassung des Vorentwurfes
- b) Beschlussfassung über die Auslegung des Vorentwurfes
(Beschluss über die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB)

Sach- und Rechtslage

Ziel der Bauleitplanverfahren zur 10. Änderung des Flächennutzungsplanes - Windenergie im Gebiet der Stadt Elsfleth- ist, bauplanungsrechtlich die Entwicklung von Windkraftanlagen bzw. Windparks zu steuern. Es soll die Voraussetzung zur Erhaltung, Entwicklung und Ausweisung weiterer Sonderbauflächen für Windenergie für Windkraftanlagen geschaffen werden. Basis ist die Standortpotenzialstudie Windenergie der Stadt Elsfleth.

Der Flächennutzungsbereich enthält mehrere Bereiche und wird als Teilflächennutzungsplan innerhalb des Gemeindegebietes der Windenergie substanziell Raum einräumen und das übrige Gebiet von Windenergieanlagen freihalten.

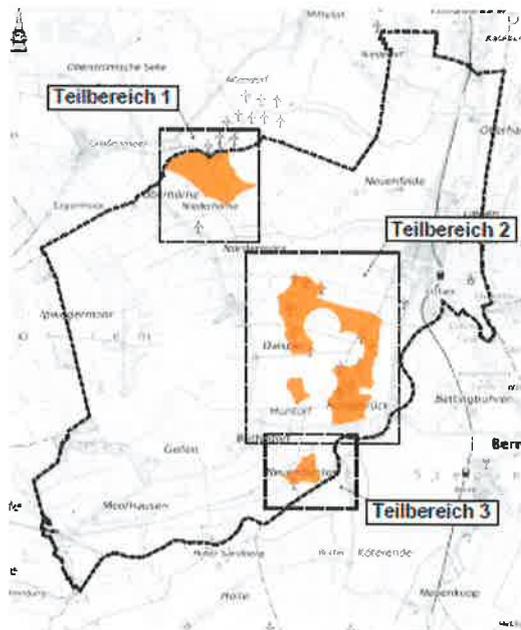
Die Unternehmen Alterric Erneuerbare Energien GmbH (=EWE/Enercon) sowie Windpark Wehrder Projekt GmbH & Co. KG haben mit separaten Schreiben einen Antrag gestellt, den Flächennutzungsplan der Stadt Elsfleth zu ändern. Begründet werden die Anträge zur Ausweisung von Flächen, um bestehende Windenergieanlagen zu repowern und weitere Sondergebiete für die Nutzung der Windenergie auszuweisen. Die Projekte sollen zum Gelingen der Energiewende beitragen.

In seiner Sitzung vom 13.12.2022 hat der Rat einstimmig die Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Diese Änderung wird im zweistufigen Verfahren (Aufstellung, Vorentwurf, Entwurf, Satzung) mit Umweltbericht durchgeführt.

Die Öffentlichkeit sowie Behörden haben nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB die Möglichkeit, zum auszulegenden Vorentwurf Stellung zu nehmen.

Für folgende in der Studie aufgeführten Suchräume wurde eine Flächennutzungsplanänderung beantragt:

Suchraum IV a bis IV „Neuenbrok“	= Teilbereich 1 in der FNP-Änderung
Suchraum VII „Burwinkel“	= Teilbereich 2 in der FNP-Änderung
Suchraum VI „Wehrder“	= Teilbereich 2 in der FNP-Änderung
Suchraum V „Bardenfleth“	= Teilbereich 2 in der FNP-Änderung
Suchraum VIII „Huntorf“	= Teilbereich 3 in der FNP-Änderung



Somit sollen alle Suchräume der Studie mit dem Flächenbetragswert von 3,54 % der Gemeindefläche entwickelt und mit einer Flächennutzungsplanänderung vorbereitet werden.

Die vorgenannten fünf Suchräume mit Bestandswindparks, zuzüglich Erweiterungsfläche, haben eine Größe von 408 ha.

Die drei Teilbereiche umfassen eine Größe von rd. 713 ha.

Die Bauleitplanung ist Grundlage für spätere Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG). Bebauungspläne sind nicht erforderlich.

Das Planungsbüro Diekmann & Mosebach und Partner hat einen Vorentwurf zur 10. Flächennutzungsplanänderung als vorbereitende Bauleitplanung mit Teilbereichen in Elsfleth gefertigt. Dieser Vorentwurf wird dem Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen am 14.03.2023 mit der Planzeichnung, der Begründung und dem Umweltbericht nebst Standortkonzept vorgestellt. Der Planer wird voraussichtlich von Vertretern der beiden Windparkunternehmen begleitet und wird für Fragen zur Verfügung stehen.

Die durch die 10. Flächennutzungsplanänderung entstehenden Kosten werden von den Investoren übernommen. Die Kostenübernahme und anderes werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die Vorentwurfsfassung ist vom Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen zu beraten und zu beschließen. Nach Beschlussfassung durch den Rat wird der Vorentwurf öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit) wird gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) durchgeführt.

Beschlussvorschlag

- a) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung mit Umweltbericht und Standortpotenzialstudie für Windenergie der Stadt Elsfleth zu beschließen.

- b) Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Vorentwurf öffentlich auszulegen. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB soll gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

VORLAGE zu TOP 8.

FD 4 – Planen, Bauen, Verkehr, Umwelt -
Bearb.: Herr Kopka

Datum: 01.03.2023
Wiedervorl.: 14.03.2023

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen Verwaltungsausschuss	14.03.2023	öffentlich
Rat	21.03.2023	nichtöffentlich
	23.03.2023	öffentlich

Betreff

Stadtsanierung, Fortschreibung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes

Hier: Erhöhung der Finanzierungssumme um 1,5 Mio Euro

- Beschlussfassung über die Anpassung der Kostenfinanzierungsübersicht zur Umsetzung von Maßnahmen der Stadtsanierung im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“

Sach- und Rechtslage

Beratungsgegenstand ist die Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen -VU- (gebietsbezogener Teil des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes) aus dem Jahre 2014 für das Sanierungsgebiet -Elsfleth Innenstadt-.

Konkret die unter Punkt 9. Dargestellte Kosten- und Finanzierungsübersicht – 2014.

Darin sind die Gesamtkosten in Euro wie folgt dargestellt:

			Vorschlag:		
2014			2023	Erhöhung	+ 1.500.000
Gesamtkosten	6.755.067	4.555.067		8.255.067	6.055.067
Finanzierung					
Ausgleichsbeträge		200.000			200.000
Ungedeckte Kosten		4.355.067			5.855.067
Davon Bund/Land		2.903.978			3.903.378
Davon Kommune		1.451.689			1.951.689

Somit wird der von der Stadt Elsfleth zu tragende Anteil um 500.000,00 € erhöht.

Nur mit einer Erhöhung ist die beabsichtigte Aufwertung der Maßnahme Stadtkaje finanziell umsetzbar. Auch werden weitere Mittel für den Rittersweg benötigt. Ferner sind seit Erstellung des Konzeptes in 2014 erhebliche Kostensteigerungen der Maßnahmen zu tragen. Die gut eingespielten Strukturen mit der 2/3-Förderung sollten genutzt werden.

Die Anmeldung muss zum Stichtag 01.06. j. J. im Mai 2023 für 2024 erfolgen.

Die Entscheidung der Bewilligung obliegt dem Land Niedersachsen. Auch über die Bewilligungshöhe und -zeitpunkt. Laut dem Sanierungsberater, der BauBeCon, ist für die Gesamtkostensteigerung das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) geringfügig zu überarbeiten.

Wie bei durchgeführten Änderungen zum Klimaschutz wird die BauBeCon das ISEK mit Kosten- und Finanzierungsplan anpassen.

Das neue Konzept sollte mit der der Mittelanmeldung für 2024 vorgelegt werden. Laut Herrn Greiner, der Elsfleth seit Beginn der Stadtsanierung zu Rate steht, hat die Stadt mit einem baldigen Antrag auf Mittelerhöhung um 1,5 Mio € gute Chancen auf Bewilligung.

Für die Begründung des Entwicklungskonzeptes werden folgende Punkte genannt:

- allgemeine Steigerung der Bau- u. Planungskosten,
- förderfähige Kosten von ursprünglich 160,00 € auf bis zu 280,00 €/m² bis jetzt Wegfall der Kostenbegrenzung,
- mehr Maßnahmen als zunächst vorgesehen, wie Boltenhof, Bahnpatz, Mittelstraße, Parkplatz-Mitte,
- in Vergangenheit durch Förderdeckelungen je Quadratmeter sind nicht förderfähige Ausgaben entstanden.

Eine BauBeCon-Mitarbeiterin wird nach Beschluss nach einem Ortstermin die Fortschreibung des ISEK erstellen.

Bei einer Bewilligung mit Zuwendungsbescheid durch die NBank für 2024 wird die Erhöhung im investiven Haushalt in den Haushaltsberatungen erfolgen. Bei einem positiven Bescheid wären evtl. Mittel in einem Nachtragshaushalt 2024 zu erhöhen.

Grund: Eine positive Aussicht einer Zuschusserhöhung, dass Kommunen keine Fördermittel-Abrufe tätigen und dass das Land Gelder evtl. für andere Gemeinden zur Verfügung stellt

Mit der Beschlussfassung wird der Arbeitsauftrag zur Anpassung erteilt und die Bürgermeisterin beauftragt, das angepasste Stadtentwicklungskonzept mit der Erhöhung für den Förderzeitraum einzureichen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) anzupassen und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht die Gesamtkosten um 1,5 Millionen Euro zu erhöhen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, diesen Antrag beim Land Niedersachsen einzureichen.

VORLAGE zu TOP 9.

FD 4 – Planen, Bauen, Verkehr, Umwelt -
Bearb.: Herr Kopka

Datum: 01.03.2023
Wiedervorl.: 14.03.2023

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen Verwaltungsausschuss	14.03.2023 21.03.2023	öffentlich nichtöffentlich
Rat	23.03.2023	öffentlich

Betreff

Stadtsanierung „Lebendige Zentren“, Verlängerung der Sanierungsdurchführungsfrist
- Beschlussfassung der Verlängerung der Frist für die Durchführung der Sanierung
nach § 142 Abs. 3, Satz 2, 3 BauGB

Sach- und Rechtslage

Die Stadt Elsfleth führt im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ seit dem Erstantrag 2015 städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) durch. Ziel ist es, städtebauliche Missstände oder funktionelle Schwächen zu beheben, wesentlich zu verbessern oder umzugestalten, um die Innenstadt zu beleben.

Nach den Förderrichtlinien ist jährlich ein Folgeantrag zu stellen, dem bislang stattgegeben worden ist.

Grundlage der Förderung ist das Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) mit den vorbereitenden Untersuchungen (VU) und der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi).

In den Anträgen sind Fristen festzulegen, in der die Sanierung im Sanierungsgebiet durchgeführt werden soll. Seinerzeit wurde von einer Sanierungsdauer von 8 Jahren ausgegangen. Somit müssten sämtliche Maßnahmen im Jahre 2022 beendet sein und Ausgleichsbeträge erhoben werden.

Der ursprünglich angedachte 8-Jahres-Zeitraum ist bei der Antragstellung üblich.

⇒ In der Praxis wird ein längerer Sanierungszeitraum benötigt.

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 14.12.2021 eine Verlängerung um 5 Jahre bis 2027 beschlossen.

Bis dahin sollten alle angestrebten Maßnahmen, wie auch die Steinstraße mit der Fußgängerzone, abgeschlossen sein.

Seitens der Stadt Elsfleth wird eine Erhöhung der Gesamtkostenfinanzierung mit Bezuschussung und Bundes- und Landesmitteln angestrebt. Der Kostenrahmen soll sich von rd. 4,5 Mio auf 6 Mio Euro erhöhen. Grund sind gestiegene Baukosten sowie eine Sanierung des öffentlichen Raums der Stadtkaje.



Sollte eine Maßnahme der Stadtkaje anstehen, wird ein 13-Jahres-Zeitraum evtl. knapp bemessen sein. Vorsorglich sollte die Stadt Elsfleth den Sanierungszeitraum um weitere 2 Jahre bis 2029 erweitern.

Hierfür ist ein formeller Beschluss des Rates erforderlich. Mit einem Puffer dürfte mit Erneuerung des Stadtkajebereiches eine Verlängerung um 2 Jahre bis 2029 ausreichend sein.

Eine Frist von 15 Jahren sollte nicht überschritten werden. Mit einer Verlängerung bis zum Jahre 2029 beträgt der Sanierungszeitraum 13 Jahre. Bis dahin sollten alle angestrebten Maßnahmen, wie auch die Steinstraße mit der Fußgängerzone, abgeschlossen sein.

Die Dauer ist ein Rahmen. Die Frist kann ohne weiteres unterschritten werden. Wenn die beabsichtigten Maßnahmen beendet sind, könnte z.B. auch im Jahre 2029 die Sanierungssatzung aufgehoben werden.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, den Durchführungszeitraum für Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ um weitere 2 Jahre bis zum 31.12.2029 zu verlängern.

VORLAGE zu TOP 10.

FD 4 – Planen, Bauen, Verkehr, Umwelt -
Bearb.: Herr Kopka

Datum: 01.03.2023
Wiedervorl.: 14.03.2023

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen Verwaltungsausschuss	14.03.2023 21.03.2023	öffentlich nichtöffentlich
Rat	23.03.2023	öffentlich

Betreff

Stadtsanierung; „Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Elsfleth – Innenstadt“
- Beschlussfassung über die Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie

Sach- und Rechtslage

Ziel der Modernisierungsrichtlinie ist die Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- oder Geschäftsgebäuden von Immobilieneigentümern im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.

Zur Förderung privater Maßnahmen ist vom Rat mit Sitzung vom 16.07.2015 eine Modernisierungsrichtlinie als eigenes Regelwerk beschlossen worden. Diese städtische Richtlinie beinhaltet die Rechtsgrundlage zur Gewährung von Zuschüssen an der Gebäudehülle. Unter Verzicht auf eine genaue Berechnung eines Erstattungsbetrages für Modernisierungs- und Instandsetzungskosten soll die Förderung über die Gewährung von pauschalen Zuwendungen erfolgen.

Der Regelfördersatz der Pauschalförderung beinhaltet die Gewährung eines Baukostenzuschusses als prozentualen Anteil der förderungsfähigen Kosten in Höhe bis zu 30 v.H. der förderungsfähigen Kosten. Hiervon ist ein Anteil wegen unterlassener Instandsetzung abzuziehen, so dass tatsächlich 27 % der Kosten gefördert werden können.

Mit der Neufassung der Städtebauförderrichtlinie vom 14.12.2022 sind seitens des Landes Niedersachsen erstmalig genauere Regelungen zur Förderung privater Maßnahmen getroffen worden. Diese macht die eigene Modernisierungsrichtlinie überflüssig.

Nach den Landesregelungen wird der Höchstförderbetrag auf 30.000,00 € gedeckelt.

In Absprache mit dem Sanierungsberater, der BauBeCon, sollte in Elsfleth kein weiteres Regelwerk, wie z.B. eine Unterschreitung des Höchstförderbetrages oder ein Ausschluss von Maßnahmen der Gebäudehülle bestehen.

Es wird empfohlen, die städtische Modernisierungsrichtlinie aufzuheben. Somit gilt uneingeschränkt die Landesregelung.

Folgende Förderungsgrundsätze haben weiterhin mit der Landesregelung Bestand:

- Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall, weder dem Grunde, noch der Höhe nach.
- Förderungsfähig sind nur Maßnahmen, die im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Elsfleth stehen.

Über die Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie ist zu beraten und Beschluss zu fassen. Die Aufhebung ist nach Ratsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen.

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Landschaftsschutz sowie Bau und Straßen beschließt, dem Verwaltungsausschuss und dem Rat zu empfehlen, die Aufhebung der Modernisierungsrichtlinie zu beschließen.