

## **Begründung zur Fortschreibung der Sanierungssatzung „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“**

### **1. Anlass**

Im Jahr 2009 wurde als Voraussetzung für den Erhalt der Städtebaufördermittel nach den Förderrichtlinien Stadterneuerung NRW 2008 ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) nach § 171b Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für den historischen Stadtkern Lemgo erarbeitet. Ziel des Konzepts ist die städtebauliche Aufwertung des historischen Stadtkerns und angrenzender Gebiete. Die Ergebnisse des Konzeptes stellten gleichsam die Grundlage für eine räumliche Abgrenzung sowie förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes als Fördergebietskulisse gemäß § 142 BauGB dar. Es folgte die Aufnahme des historischen Stadtkerns Lemgo mit Erweiterungsbereich in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Für die Durchführung der Sanierungssatzung waren zunächst acht Jahre vorgesehen.

Zahlreiche Maßnahmen aus dem ISEK 2009 sind mittlerweile umgesetzt bzw. befinden sich in der Umsetzung. Die Ziele der bestehenden Satzung „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“ wurden noch nicht vollständig realisiert. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Detmold hat der Rat der Stadt am 11.12.2017 daher beschlossen, für den Bereich Historischer Stadtkern/ Innovation Campus Lemgo/ Schloss Brake ein neues ISEK aufzustellen, um die Grundlage für die Beurteilung aktueller städtebaulicher Missstände und Funktionsschwächen zu schaffen und neue Maßnahmen zur städtebaulichen Aufwertung des historischen Stadtkerns und des Erweiterungsbereichs zu entwickeln. Am 19.06.2018 folgte der Beschluss über die Einleitung des Beginns der vorbereiteten Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das in der Anlage A dargestellte Untersuchungsgebiet. Auf Basis der Analyse vorhandener Missstände wurden anschließend inhaltliche und räumliche Schwerpunkte für die zukünftige Sanierungsmaßnahme abgeleitet und die Bestimmung des Sanierungsgebiets sowie Bewertung des rechtlichen Instrumentariums vorgenommen. Vor diesem Hintergrund wird die Sanierungssatzung fortgeschrieben. Nachfolgend wird die Fortschreibung der Sanierungssatzung begründet.

## **2. Städtebauliche Missstände**

Im Rahmen der parallel erfolgenden Erarbeitung des ISEKs 2018 wurden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet gemäß § 136 BauGB untersucht. Solche Missstände beziehen sich auf Substanzschwächen wie Bauschäden und energetische Mängel an Gebäuden einerseits sowie die Funktionsfähigkeit des Gebiets andererseits. Funktionale Mängel treten insbesondere durch Leerstände auf.

Im Ergebnis der Untersuchung, in die die Ergebnisse des Bürger- und Akteursbeteiligungsverfahrens des ISEK Prozesses eingeflossen sind, bestehen weiterhin Substanzschwächen am Gebäudebestand und Funktionsschwächen im historischen Stadtkern der Stadt Lemgo. Im Untersuchungsgebiet wurden folgende Missstände festgestellt (s. Anlage B Analyse historischer Stadtkern und Erweiterung):

- Sanierungsbedarf aufgrund mangelnder gestalterischer Qualität der Gebäude sowie vorhandener baulicher Mängel an (historischer) Gebäudesubstanz, besonders zwischen Breite Straße und Leopoldstraße sowie entlang der Echternstraße und Mittelstraße und am Ostertor;
- Modernisierungsbedarf von (historischen) Gebäuden, die den Anforderungen einer zunehmend alternden Gesellschaft an aktuelle Wohnverhältnisse nicht mehr genügen;
- Leerstände und mindergenutzte Gebäude (Schwerpunkte Echternstraße und Mittelstraße, Breite Straße auf Höhe Neue Straße, Leopoldstraße), die zu einem negativen Erscheinungsbild des historischen Stadtkerns führen und die Funktionsfähigkeit des Stadtkerns als Wohn-, Dienstleistungs-, und Einzelhandelsstandort beeinträchtigen (Zentralitätsverlust);
- Energetischer Sanierungsbedarf von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Infrastruktureinrichtungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz und gleichzeitiger Berücksichtigung von gestalterischen und rechtlichen Aspekten bei Denkmälern und erhaltenswerter Bausubstanz;
- Fehlende Qualität in der Ausgestaltung des öffentlichen Straßen- und Stadtraums, insbesondere im Bereich der Schuh-/ Stiftsstraße, Breite Straße, Orpingstraße und den Stadtkerneingängen am Regenstor, Neues Tor, Slaver Tor, Johanns Tor und Heutor, sowie im Schützenquartier, im

Umfeld Hexenbürgermeisterhaus/Alte Abtei, im Lippegarten, teilweise auf den Wallanlagen;

- Fehlende oder unzureichende Anbindung (z.B. Fuß- und Radwegverbindungen) als Verknüpfungachsen zwischen dem Stadtkern und den Grünräumen an der Bega-Aue und dem Schloß Brake sowie dem Innovation Campus Lemgo.

### **3. Sanierungsziele**

Im Hinblick auf die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden die Ziele der bestehenden Satzung betrachtet und überprüft. Weiterhin sind die Ergebnisse aus dem ISEK Prozess 2018 eingearbeitet worden. Auch wenn einige der in 2009 aufgestellten Sanierungsziele zum Teil erreicht worden sind, besteht weiterhin Handlungsbedarf, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Nachfolgend sind Ziele der städtebaulichen Sanierung 2018 dargestellt:

- 1) Stärkung und Erhalt der wertvollen baukulturellen sowie denkmalwerten Gebäudesubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung sowie stadtgestalterische Aufwertung der Gebäudehülle;
- 2) Erhalt des historischen Stadtgrundrisses und sensible Ergänzung mit Neubauten, zur Stärkung der Innenstadtfunktion;
- 3) Funktionale Stärkung des Stadtkerns als Handelsstandort durch Behebung von Leerständen sowie Mitgestaltung des Strukturwandels im innerstädtischen Einzelhandel und im Dienstleistungssektor;
- 4) Modernisierung des (historischen) Gebäudebestandes durch Maßnahmen im Bereich Energieeffizienz und Klimaschutz (z.B. KWK, Sanierungsberatung etc.) unter Berücksichtigung der gestalterischen Anforderungen bei Baudenkmalern und erhaltenswerter Bausubstanz;
- 5) Anpassung der Gebäude sowie Strukturen des historischen Stadtkerns an veränderte Bedürfnisse der Bevölkerung an das Wohn- und Arbeitsumfeld sowie an die Herausforderungen des demografischen Wandels (Barrierefreiheit) unter Beachtung der Belange des Denkmalschutzes;
- 6) Verbesserung der Eingangssituationen zum historischen Stadtkern durch Aufwertung der Stadteingänge;

- 7) Sicherung und Aufwertung der öffentlichen innerstädtischen Grün- und Freiräume im Hinblick auf Attraktivität und Barrierefreiheit durch Stärkung der Aufenthaltsqualität;
- 8) Verbesserung der Integration des Flusslaufs der Bega in die Stadtstruktur;
- 9) Vernetzung der innerstädtischen Grün- und Freiräume durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen;
- 10) Verbesserung der Anbindung der sozialen- und der Bildungsinfrastruktur im Campus Lemgo an den Stadtkern;
- 11) Reduktion des Durchgangsverkehrs und Verbesserung fußläufigen Durchlässigkeit des Stadtkerns;
- 12) Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zur Anpassung des Stadtkerns an Klimafolgen (z.B. Starkregen);
- 13) Umgestaltung von Straßen- und Stadträumen zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes und zur Verbesserungen der Barrierefreiheit.

#### **4. Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Wie die Karte in der Anlage B zeigt, sind im Untersuchungsgebiet weiterhin zahlreiche städtebauliche Missstände vorhanden. Zur Behebung der Missstände sind zahlreiche städtebauliche Maßnahmen in der Umsetzung bzw. geplant. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets bleibt daher bestehen (s. Anlage C).

#### **5. Festlegung des Sanierungsverfahrens nach § 142 BauGB**

Die planmäßige und zügige Umsetzung erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Das Instrumentarium in Form eines umfassenden Sanierungsverfahrens (Preislimitierung beim Grunderwerb, Genehmigungsvorbehalte im Grundbuch, Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 152-156 a BauGB) ist zur Behebung der städtebaulichen Missstände im historischen Stadtkern mit Erweiterungsbereich nicht erforderlich. Es ist nicht mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen. Öffentliche Eingriffe bleiben weiterhin auf ein Minimum beschränkt. Um die Ziele und Zwecke der Sanierung zu erreichen, wird auch in Zukunft das vereinfachte Sanierungsverfahren angewandt.

## **6. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer**

Die Fortentwicklung des historischen Stadtkerns Lemgo stellt insgesamt einen dynamischen Prozess dar, dessen Erfolg von der Mitwirkungsbereitschaft aller Stadtakteure abhängig bleibt. Neben den Akteuren aus Politik und Stadtverwaltung sind es besonders die Immobilieneigentümer, die mit ihrem Engagement einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung und Attraktivierung des Stadtkerns leisten. Auf verschiedenen Wegen wurde den Eigentümern im Rahmen der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme und der Neuaufstellung des ISEKs bereits die Möglichkeit gegeben, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen und ihre Meinungen, Ideen und Vorschläge zu den Stärken und Schwächen, sowie möglichen Maßnahmen im Stadtkern Lemgos zu äußern. Die Teilnahme an den bereits durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen gestaltete sich insgesamt positiv. Dennoch ist es zu erwarten, dass das Verhalten und die Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung an Maßnahmen insbesondere von der persönlichen wirtschaftlichen Situation und den Lebensumständen abhängig bleiben. Deshalb stellen attraktive finanzielle Anreize sowie eine intensive Beratung weiterhin wichtige Bausteine dar, um die für die Gebäudesanierung notwendigen Investitionen herbeizuführen. Geeignete Anreize zur Investition in den Gebäudebestand erhalten Immobilieneigentümer im Rahmen der Städtebauförderung in Form von Zuschüssen, durch die erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet und die Angebote der Förderbanken .

## **7. Öffentliches Interesse**

Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Behebung von weiterhin vorhandenen städtebaulichen Missständen im Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“ erfordern eine einheitliche Vorbereitung sowie zügige Umsetzung von mehreren Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum und im Gebäudebestand, sodass ein öffentliches Interesse besteht. Ohne die Fortschreibung der Sanierungssatzung sind keine ausreichenden Impulse für die städtebauliche Aufwertung des Stadtkerns zu erwarten.

## **8. Dauer der Sanierung**

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die bisherige Sanierungssatzung aus dem Jahr 2009 war auf einen Zeitraum von acht Jahren angelegt. Mit der Fortschreibung wird die Laufzeit bis zum 31.12.2030 verlängert.

### **Anlagen:**

Anlage A: Lageplan Untersuchungsgebiet vorbereitende Untersuchungen

Anlage B: Analyse Untersuchungsgebiet „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“

Anlage C: Lageplan Sanierungsgebiet „Historischer Stadtkern Lemgo und Erweiterungsbereich“