STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

SH Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration

Öffentliche

AUFTAKTVERANSTALTUNG

Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Entwicklungskonzept

Innenstadt Kaltenkirchen

11.09.2021
Mehrzweckhalle Schirnauallee

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten

Begrüßung und Einstieg – Ihre Ansprechpartner*innen bei Architektur + Stadtplanung

Karsten Schwormstede
Stadtplaner
Geschäftsführer

Christiane Mahnke
Dipl.-Ing. Architektur / Stadtplanerin
Projektbearbeitung und Moderation

Henrike Warning
Master of Science Stadtplanung
Projektbearbeitung

Begrüßung und Einstieg – Ihre Ansprechpartner*innen bei der Stadt Kaltenkirchen

Hanno Krause
Bürgermeister
Stadt Kaltenkirchen

Kathrin Schwanke
Leiterin FB 6 Tiefbau und Stadtplanung
Stadt Kaltenkirchen

Tel.: 04191/ 939460
E-Mail: k.schwanke@kaltenkirchen.de

Herr Lenz
FB 6 Tiefbau und Stadtplanung
Stadt Kaltenkirchen

Frau Lange
FB 6 Tiefbau und Stadtplanung
Stadt Kaltenkirchen

Begrüßung und Einstieg – Zeitlicher Ablauf

✓ ab	13.30 Uhr	Einlass und Abfrage auf Stellwänden
	14:00 Uhr	**Begrüßung und Einstieg** *(Herr Bürgermeister Krause und Frau Mahnke, A+S)*
	14:15 Uhr	**Information** Städtebauförderung und Analyse *(Herr Schwormstede, A+S)* Einzelhandel *(Herr Komossa, GMA)* Verkehr *(Herr Rümenapp, GGR)*
	14:55 Uhr	**Nachfragen zum Vortrag** *(Moderation Frau Mahnke, A+S)*
	15:15 Uhr	Zusammenfassung und Ausblick *(Frau Mahnke, A+S)*
	15:20 Uhr	*Ende Teil 1*
	16:00 Uhr	**Stadtspaziergang** Treffpunkt Grüner Markt

Städtebauförderungsprogramm **„Lebendige Zentren“** (ehemals „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“)

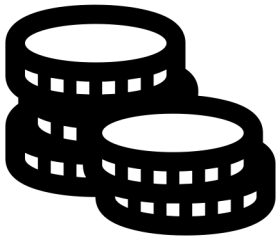
Bund-Länder-Programm zur **Stärkung und Belebung der Zentren**, besonders der Innenstädte

Was sind die Ziele?

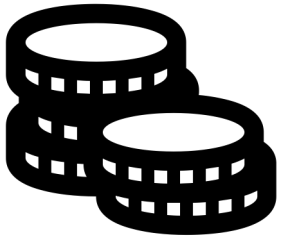
- **Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen**
  insbesondere, wenn Funktionsverlust (z.B. durch Leerstand) droht
- Zentrum als Standort für **Wirtschaft und Kultur,**
  sowie als Ort zum **Wohnen, Arbeiten und Leben**
- **Stärkung der Funktionsvielfalt**
  (Versorgungssicherheit, sozialer Zusammenhalt, Mobilität für alle)
- **Verbesserung der stadtbaukulturellen Substanz**
  (Aufwertung des öffentlichen Raums, Erhalt des kulturellen Reichtums und des Investitionsklimas)
- … und immer auch **Klimaschutz und -folgenanpassung**

Information – Städtebauförderungsprogramm – Ziele

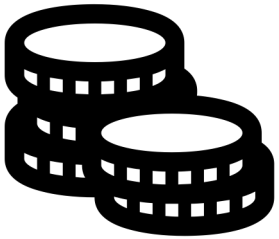
Städtebauförderung ist eine **Gemeinschaftsfinanzierung:**



1/3
Finanzhilfen des Bundes



1/3
Landesmittel



1/3
Haushaltsmittel der Kommune

Was kann gefördert werden?

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
  (**Straßen, Wege, Plätze**, quartiersverträgliche Mobilität)
- die **Gestaltung von Grün- und Freiräumen** sowie
  Barrierearmut/–freiheit erreichen
- die Instandsetzung und Modernisierung von
  stadtbildprägenden Gebäuden
  (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Maßnahmen für die **Wiedernutzung von Leerstand,**
  Fehl- oder Mindernutzung (Grundstücke, Gebäude, Brachflächen)
- Quartiersmanagement
- Leistungen Beauftragter

Information – VU und IEK – was heißt das eigentlich?

- Durchführung **vorbereitender Untersuchungen** (VU)
  - Bestandsaufnahme
  - Auswerten von Daten / Gutachten / sonstigen Informationen / Eigentümerbefragungen und Beteiligungsveranstaltungen
  - ➢ Erarbeitung von Zielen und Maßnahmen

- Entwicklung eines **integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes** (IEK)
  - „maßgeschneidertes“ Gesamtkonzept für das Fördergebiet

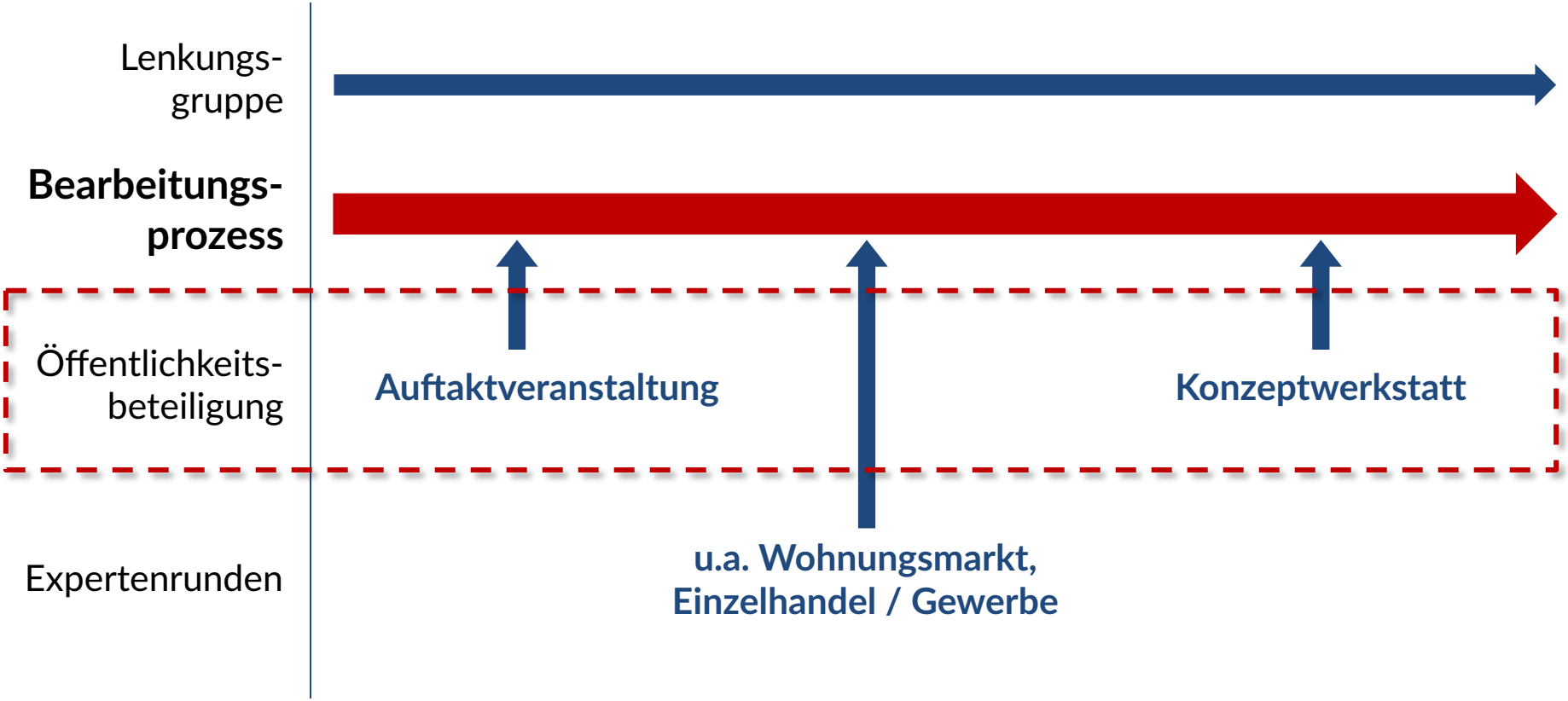
- Festlegung **Sanierungsgebiet / Fördergebiet**

Information – Was passiert, wenn das Sanierungsgebiet beschlossen ist?

- Ein **Sanierungsvermerk** wird im Grundbuch eingetragen, wenn das **Grundstück in einem Sanierungsgebiet** liegt.
- Sanierungsgebiete werden ausgewiesen, wenn **städtebauliche Maßnahmen** durchgeführt werden sollen, um Missstände zu beseitigen.
- Der Sanierungsvermerk hat eine **Informations- und Sicherungsfunktion.**
- Er zieht **Genehmigungspflichten** (z.B. für gewisse Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Baumaßnahmen) mit sich.

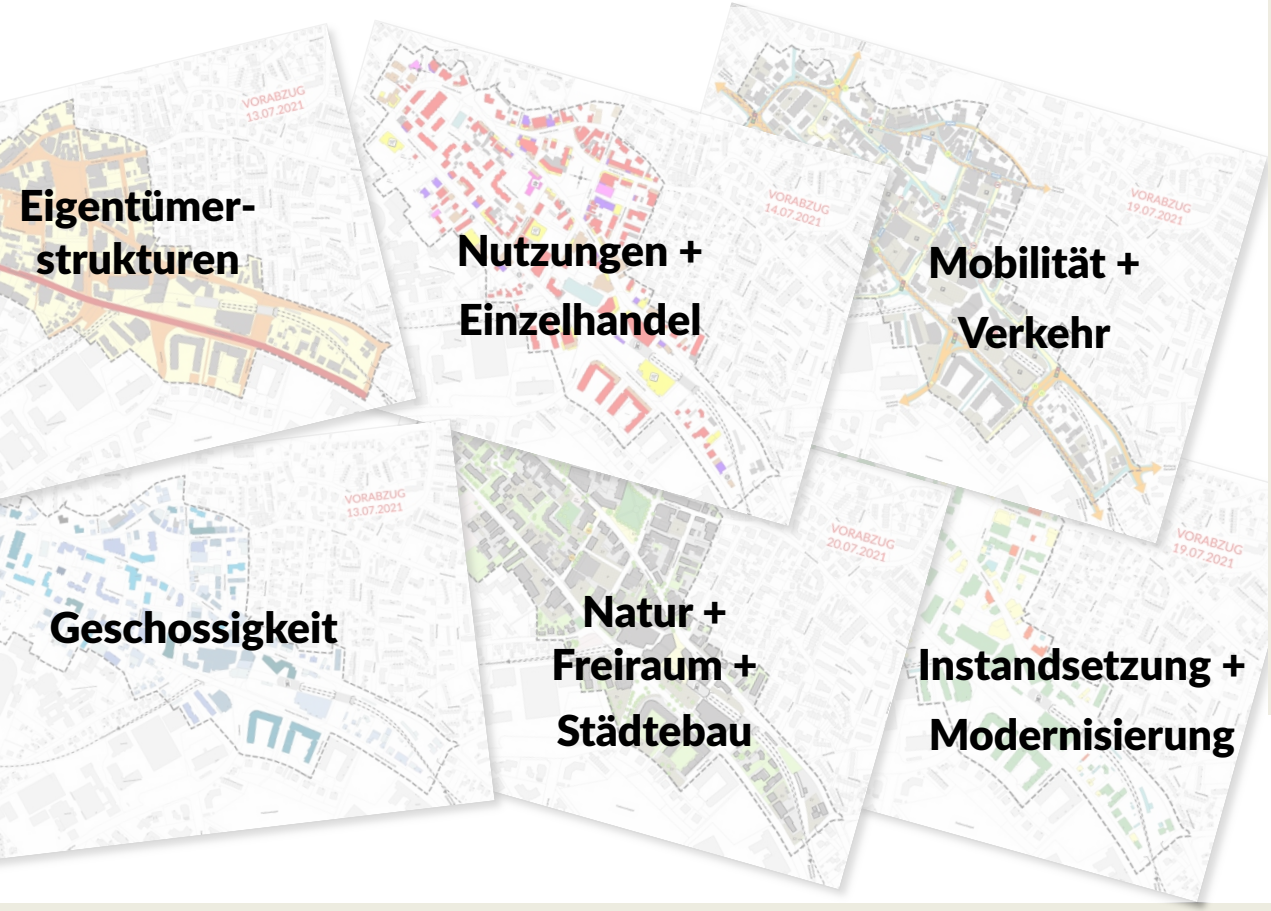
Information – VU und IEK – Wie gehen wir vor?

Beteiligungsprozess



Bestandsaufnahme und -analyse

Integrierte und verräumlichende Analyse der einzelnen Themenschwerpunkte.



ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

AUFTAKTVERANSTALTUNG

„Was mag ich an Kaltenkirchen?“

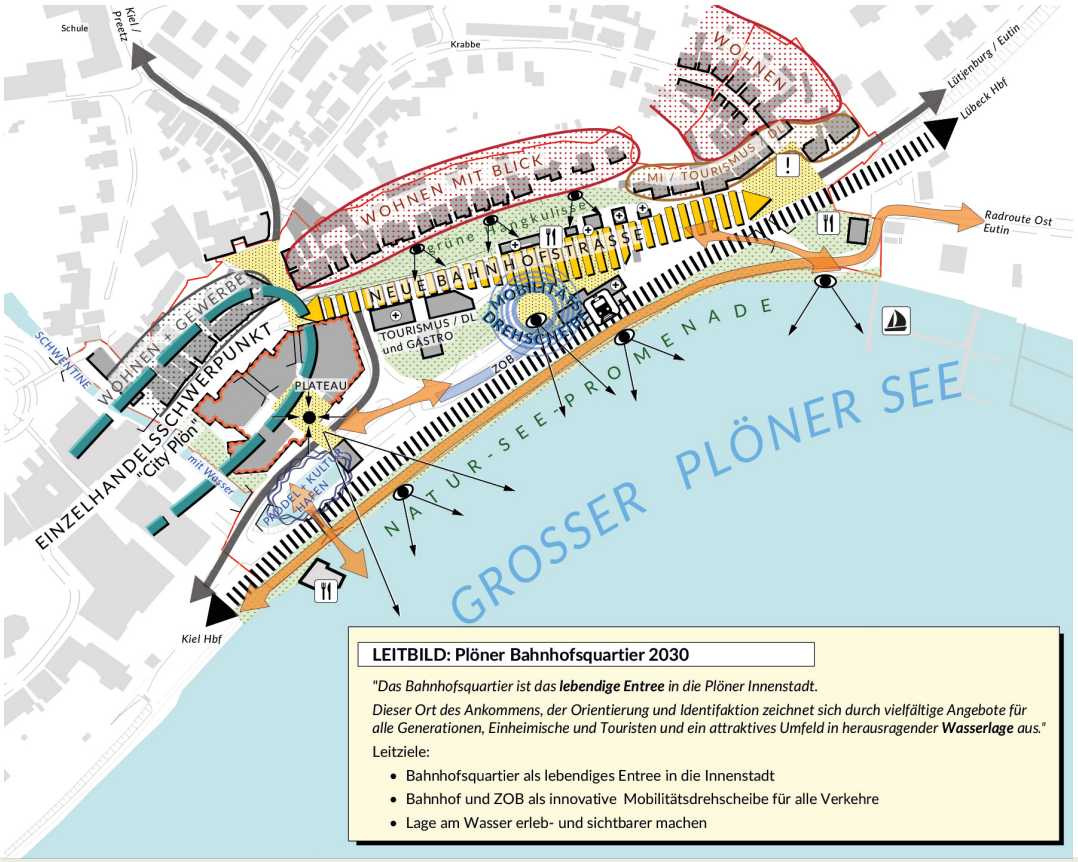
„Was fehlt uns in Kaltenkirchen?“

„Was gefällt mir hier so gar nicht?“

Was ist “typisch Kaltenkirchen“?

Leitbild / Leitziele

Erarbeitung von aus der Analyse abgeleiteten allgemein gefassten Entwicklungsleitlinien und räumlichen Leitbildern.



LEITBILD: Plöner Bahnhofsquartier 2030

*"Das Bahnhofsquartier ist das **lebendige Entree** in die Plöner Innenstadt.*

*Dieser Ort des Ankommens, der Orientierung und Identifaktion zeichnet sich durch vielfältige Angebote für alle Generationen, Einheimische und Touristen und ein attraktives Umfeld in herausragender **Wasserlage** aus."*

Leitziele:

- Bahnhofsquartier als lebendiges Entree in die Innenstadt
- Bahnhof und ZOB als innovative Mobilitätsdrehscheibe für alle Verkehre
- Lage am Wasser erleb- und sichtbarer machen

ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

KONZEPTWERKSTATT

„Wie soll sich der Einzelhandel entwickeln?“

„Was brauchen wir an Mobilität?“

“Wie entwickeln sich die Freiräume?“

„Wie entwickelt sich die Infrastruktur?“

Handlungsempfehlungen / Maßnahmenkatalog

Entwicklung eines räumlichen Konzepts auf Basis der Leitbilder und Leitlinien mit Handlungsempfehlungen und Maßnahmenkatalog

Handlungsfelder der Stadtentwicklung

Themenfelder der Stadtentwicklung	Leitziele	Handlungsfelder
Siedlungs- und Stadtstruktur	Verdichtete Stadt durch aktive Innenentwicklung	• **Konzentration auf Innenentwicklung und Nachverdichtung** • Überprüfung und Anpassung der Strategie der Siedlungsentwicklung • Mobilisierung von Brachflächen und Nachverdichtungsmöglichkeiten
	Bewahrung und Entwicklung der historisch-kulturellen Identität	• Erhalt der historischen Bausubstanz • Sensibilisierung der Öffentlichkeit für die Qualitäten der vorhandenen historischen Bausubstanz • Behutsame Erneuerung und Ergänzung der Bausubstanz unter Beachtung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung (ggf. aktualisieren)
Landschaftsräume, Grün- und Freiflächen	Wahrung von Natur und Landschaft zum Schutz der vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt	• Erhalt und Weiterentwicklung der regionalen und überregionalen Grünzüge • Weiterentwicklung des Biotopverbundsystems • Renaturierung
	Belebte Park- und Grünanlagen für wohnortnahe Erholung und Bewegung	• **Verbesserung der Grün- und Freiraumqualitäten** • Bessere Vernetzung der Grün- und Freiräume • Aufwertung des Stadtbildes durch Behebung freiraum-gestalterischer und funktionaler Missstände • Qualifizierung von Wegeverbindungen und Spielplätzen
Bevölkerungsentwicklung und Sozialstruktur	Bürgerschaftliche Beteiligung für eine aktive Stadtgesellschaft	• Miteinanderleben der Kulturen und Generationen • Beteiligungsformen zu städtischen Konzepten entwickeln und vereinbaren
Wohnen	Lebensfiger Wohnort mit Angeboten für alle Lebenslagen	• Fortentwicklung der Bestandsquartiere • Schaffung von nachfragegerechtem Wohnraum in den Bestandsquartieren • Förderung neuer Wohnformen • Entwicklung hochwertiger Wohnlagen • Erhalt und Förderung von preiswertem Wohnraum • Stärkung der Bekanntheit und des Images des Wohnstandorts Bad Oldesloe • Fußläufige Nahversorgung in den Quartieren • Wohnumfeldverbesserungen

Katalog mit den Impulsprojekten, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen

Der Katalog stellt keine abschließende Liste dar, sondern ist bei Bedarf um weitere Handlungsempfehlungen und Maßnahmen aus den Handlungsschwerpunkten zu ergänzen. Auch hinsichtlich der Fördermöglichkeit kann das Förderprogramm geändert oder ergänzt werden.

Die Nummerierung der Handlungsempfehlungen und Maßnahmen korrespondiert mit der Nummerierung im Plan Nr. 10. In diesem Plan sind die Impulsprojekte, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen sofern möglich verräumlicht.

Kurzfristig umzusetzende Impulsprojekte, Maßnahmen und Handlungsempfehlungen (2010/2011)

		Förderung, teilweise Prüfung der Fördermöglichkeit	Verweis auf weitere Erläuterungen in den Handlungsschwerpunkten (HS)
Impulsprojekte	Sensibilisierung für die Innenentwicklung und Nachverdichtung durch eine aktive Öffentlichkeitsarbeit		HS 1 Kap. 7.1.2 S. 74 ff
	Bau einer attraktiven Bewegungslandschaft für alle Generationen im Kurpark	Stadtumbau-West/Sanierung	HS 2 Kap. 7.2.2 S. 85 ff
	Kultur- und Bildungszentrum im Amtsgericht	Stadtumbau-West, Sanierung, EFRE, Zukunftsprogramm Wirtschaft	HS 3 Kap. 7.3.2 S. 93 ff
	Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehungen vom Bahnhof bis in die Innenstadt (Reimer-Hansen-Straße, Bahnhofstraße, Bestrostraße, Baugertstraße und Brunnenstraße)	Stadtumbau-West/Sanierung	HS 4 Kap. 7.4.2 S. 100 ff
	Erarbeitung eines Klimaschutzkonzeptes	BMfUNR	HS 5 Kap. 7.5.2 S. 108
	Initiierung eines Arbeitskreises „Zusammenarbeit in der Stadtregion Bad Oldesloe"		HS 6 Kap. 7.6.2 S. 113
Sonstige Maßnahmen und Handlungsempfehlungen			
1	Gestalterische und Funktionale Neuordnung des Block-innenbereichs zwischen der Bahnhof-, Reimer-Hansen- und Brunnenstraße in der „Städtischen Innenstadt"	Sanierung	Kap. 7.1.3 S. 80
2	Neukonzeption Grundstück Mommsenstraße 20	Sanierung	Kap. 7.1.3 S. 80 f.
3	Umgestaltung und Belebung der Vorfläche des Kreishauses		Kap. 7.2.3 S. 87 f.
4	Neukonzeption des Stadtmarketings		
5	Umgestaltung Kreuzungsbereich Kurparkallee-Mewesstraße-Brunnenstraße-Baugertstraße-Stützberg	Sanierung/Stadtumbau-West	Kap. 7.4.3 S. 102

Information – VU und IEK – Wie gehen wir vor?

Bestandsaufnahme und -analyse

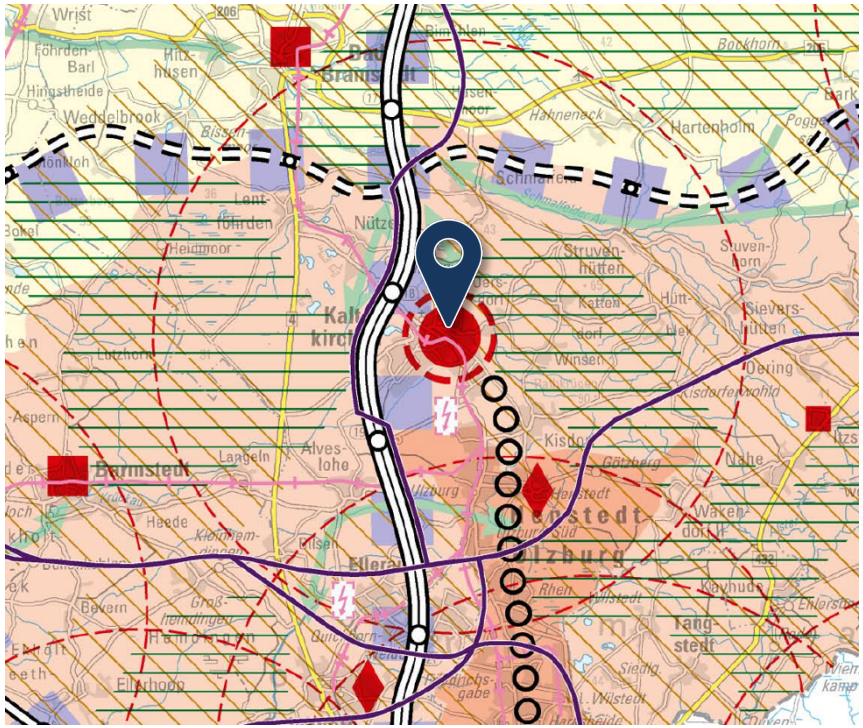
(räumliche) Leitbilder / Leitziele

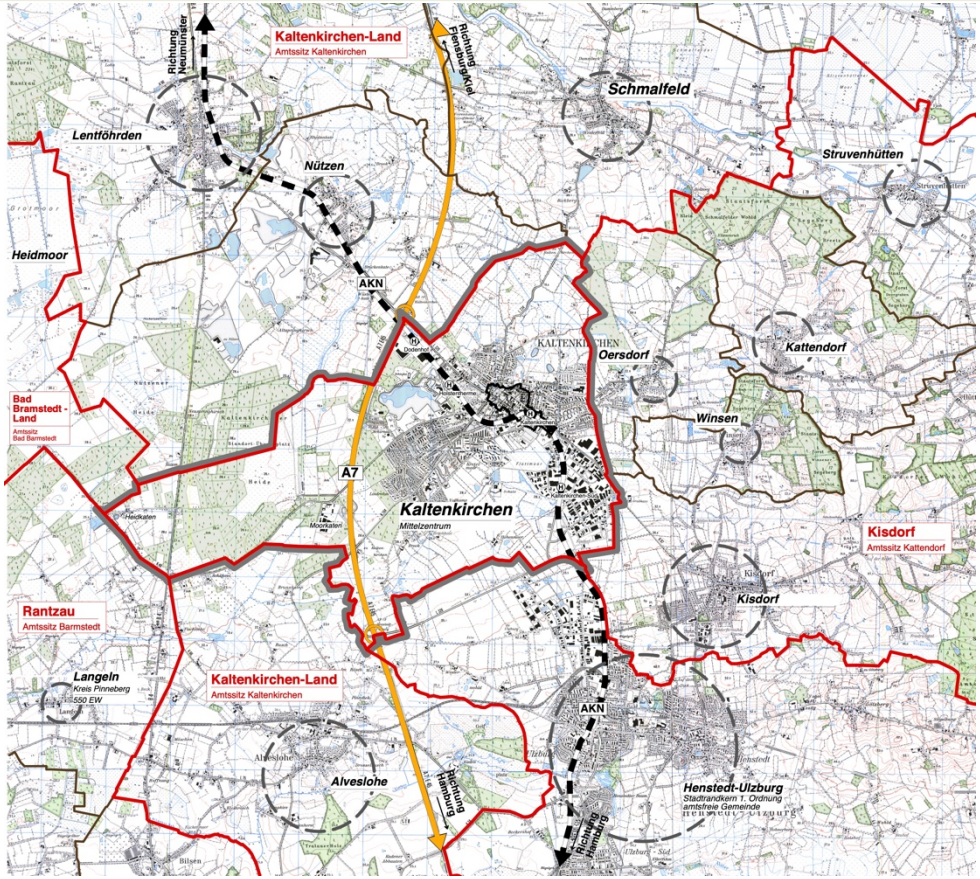
Handlungsempfehlungen / Maßnahmenkatalog

VU und IEK Kaltenkirchen

Umsetzung durch die Stadt Kaltenkirchen

Lage im Raum



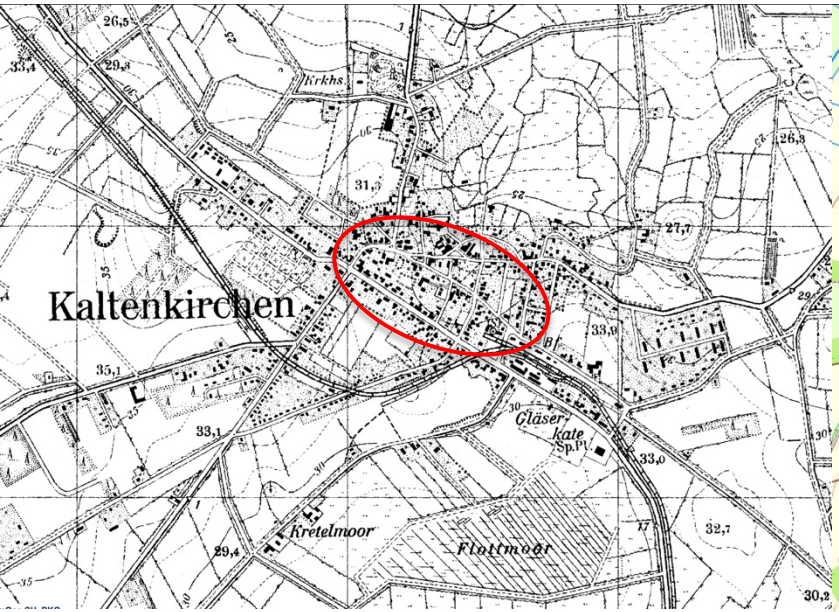


Auszug Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein: 2. Entwurf 2020

Mittelzentrum und äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt
an der Landesentwicklungsachsen
Kiel – Hamburg sowie Kaltenkirchen - Lübeck

Information - Erste Analyseergebnisse

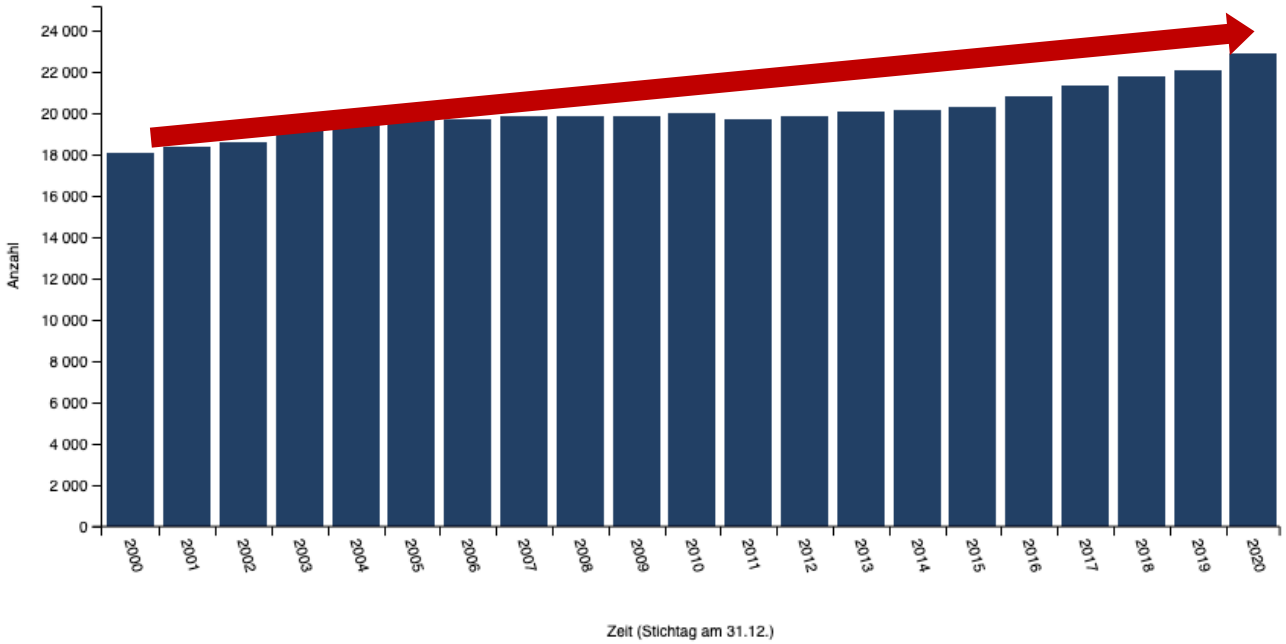
Kaltenkirchen ca. 1954



Kaltenkirchen heute

Auszüge Digitaler Atlas Nord

Bevölkerungsentwicklung (2000-2020) Stadt Kaltenkirchen



+ rd. 4.800 Einwohner*innen

Starke Zunahme der Einwohner*innen erfordert auch Weiterentwicklung der Innenstadt!

“Urbane Qualifizierung“

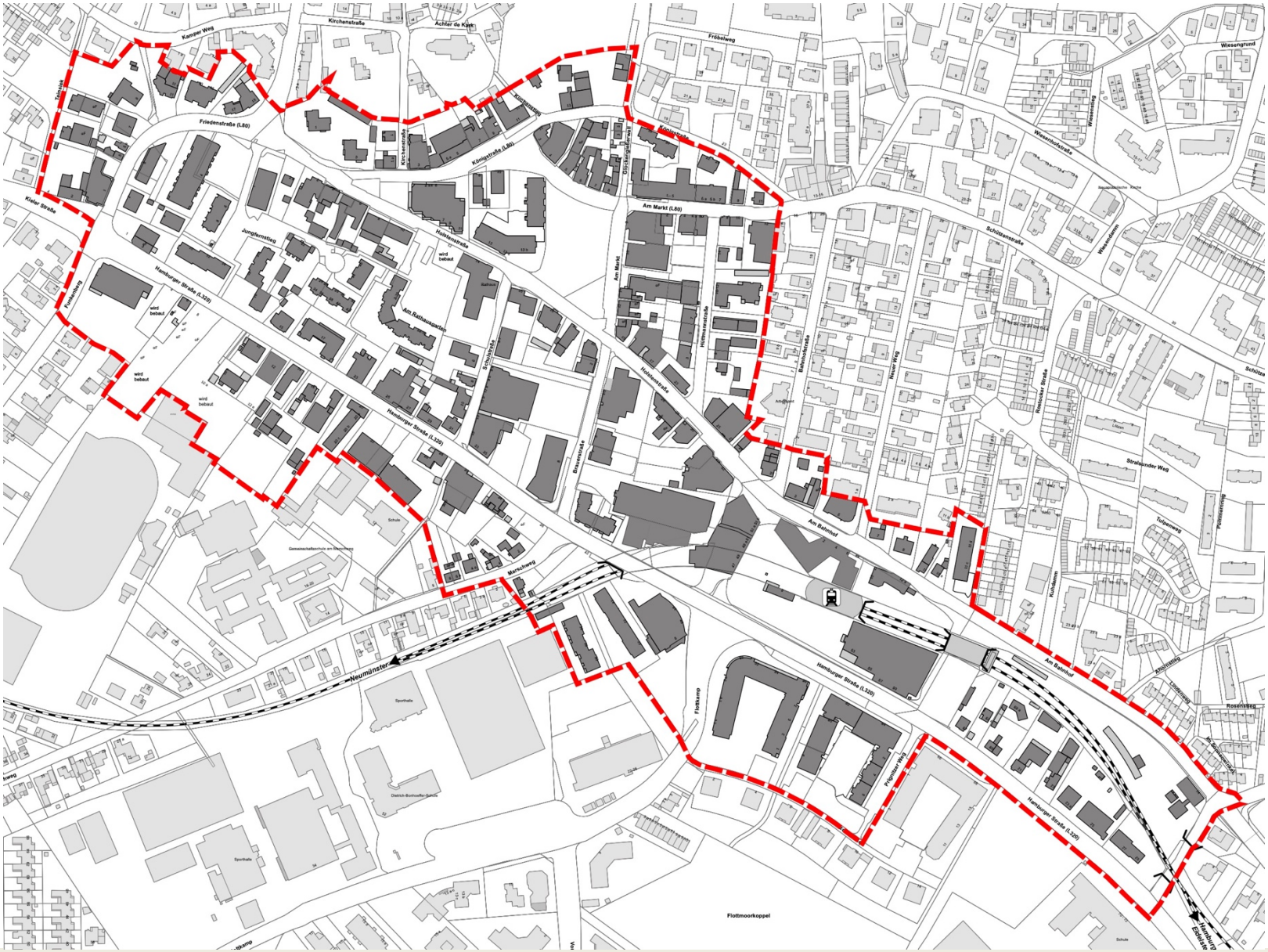
- 18.081 Einwohner*innen in 2000
- 22.877 Einwohner*innen in 2020

Im Untersuchungsgebiet leben rd. 2.000 Einwohner*innen.

(Stand 2020)

https://region.statistik-nord.de/detail_timeline/13/1102/1/1/353/1265/

Information – Erste Analyseergebnisse



Städtebau und Nachverdichtung

- **leerstehende und untergenutzte Gebäude / Brachflächen in der Innenstadt städtebaulich und funktional integrieren**

Hamburger Straße / Bahnhofsplatz

Hamburger Straße / Marschweg

Straßenraumgestaltung / Verkehr

- **Anpassung an moderne Anforderungen, Mobilitätswende bessere Vernetzung der Innenstadt**

Hamburger Straße

Verlängerung Schulstraße

Freiflächengestaltung

- **Potentiale stärken, Eingänge zu Innenstadt verbessern, Aufenthaltsqualität erhöhen**

Kleiner Markt

Westlicher Eingang Holstenstraße

Information - Erste Analyseergebnisse

FORTSCHREIBUNG DES EINZELHANDELSKONZEPTES DER STADT KALTENKIRCHEN

Informationsveranstaltung am 11.09.2021

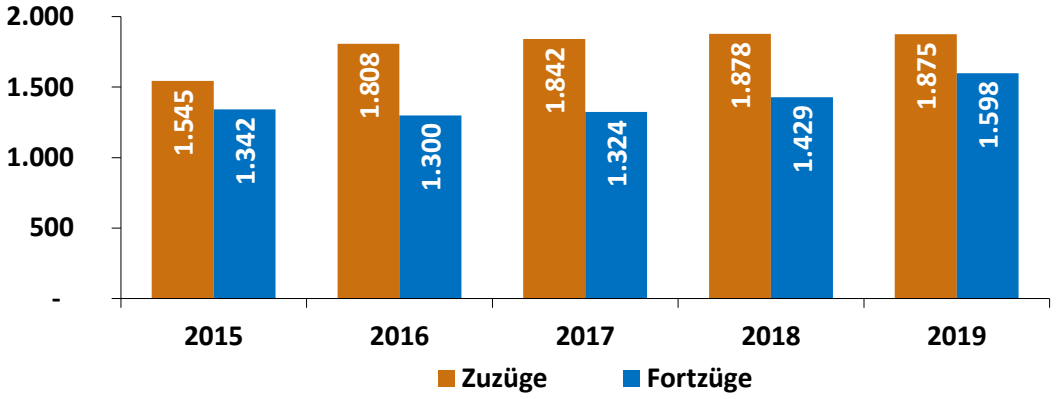
Dipl.-Ing. Florian Komossa

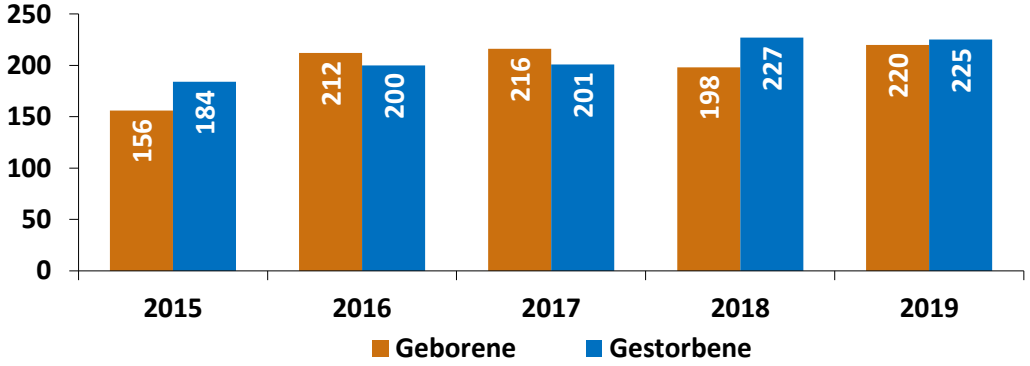
Aufgabe von Einzelhandelskonzepten

Einwohnerentwicklung im Vergleich

Regionaler Vergleich und Bevölkerungsbilanz

Daten[1]	Einwohner (31.12)		Veränderung 15 / 20	
	2015	2020	abs.	in %
Kaltenkirchen	20.331	22.877	2.546	+12,5
Summe Nahbereich	38.008	40.921	2.913	+7,7
Summe Mittelbereich	71.113	74.483	3.370	+4,7
Kreis Segeberg	267.503	278.007	10.504	+3,9
Schleswig-Holstein	2.858.714	2.910.875	52.161	+1,8





- Bevölkerungsentwicklung insgesamt positiv
- Wanderungsbilanz durchweg positiv
- günstige Bevölkerungsprognose für Metropolregion Hamburg

= wachsende Nachfrage im Einzelhandel

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021, Quelle: Statistikamt Nord

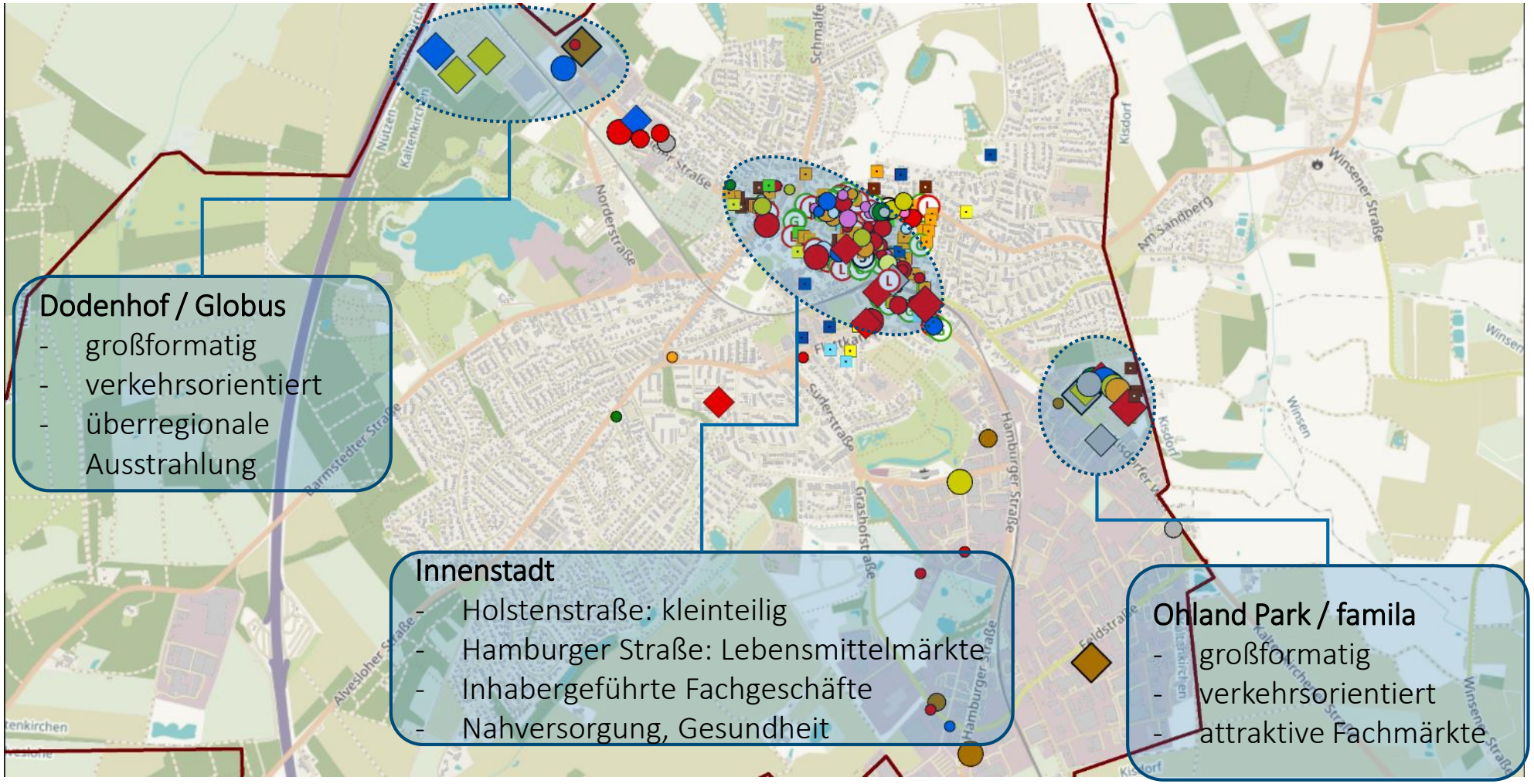
Einzelhandelsbestand in Kaltenkirchen

Nach Branchen

Branche	Betriebe		Verkaufsfläche	
	abs.	in %	in m²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	**37**	33%	**14.385**	14%
Gesundheit, Körperpflege	11	10%	2.995	3%
Blumen, zool. Bedarf, Zeitschriften	7	6%	1.500	1%
kurzfristiger Bedarf insgesamt	**55**	**49%**	**18.880**	**19%**
Bücher, Schreib- / Spielwaren	3	3%	1.155	1%
Bekleidung, Schuhe, Sport	11	10%	12.515	12%
mittelfristiger Bedarf insgesamt	**14**	**13%**	**13.670**	**13%**
Elektrowaren, Medien, Foto	8	7%	1.695	2%
Hausrat, Einrichtung, Möbel	11	10%	42.375	42%
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	6	5%	16.890	17%
Optik / Uhren, Schmuck	9	8%	705	1%
Sonstige Sortiment	9	8%	7.495	7%
langfristiger Bedarf insgesamt	**43**	**38%**	**69.160**	**68%**
Nichtlebensmittel insgesamt	**75**	**67%**	**87.325**	**86%**
Einzelhandel insgesamt	**112**	**100%**	**101.710**	**100%**

Quelle: GMA-Erhebung und Zusammenstellung 2021

Einzelhandelsbestand in Kaltenkirchen



Legende

Verkaufsflächengröße

- über 1.500 m² VK
- 800 bis unter 1.500 m² VK
- 400 m² bis unter 800 m² VK
- 100 m² bis unter 400 m² VK
- unter 100 m² VK

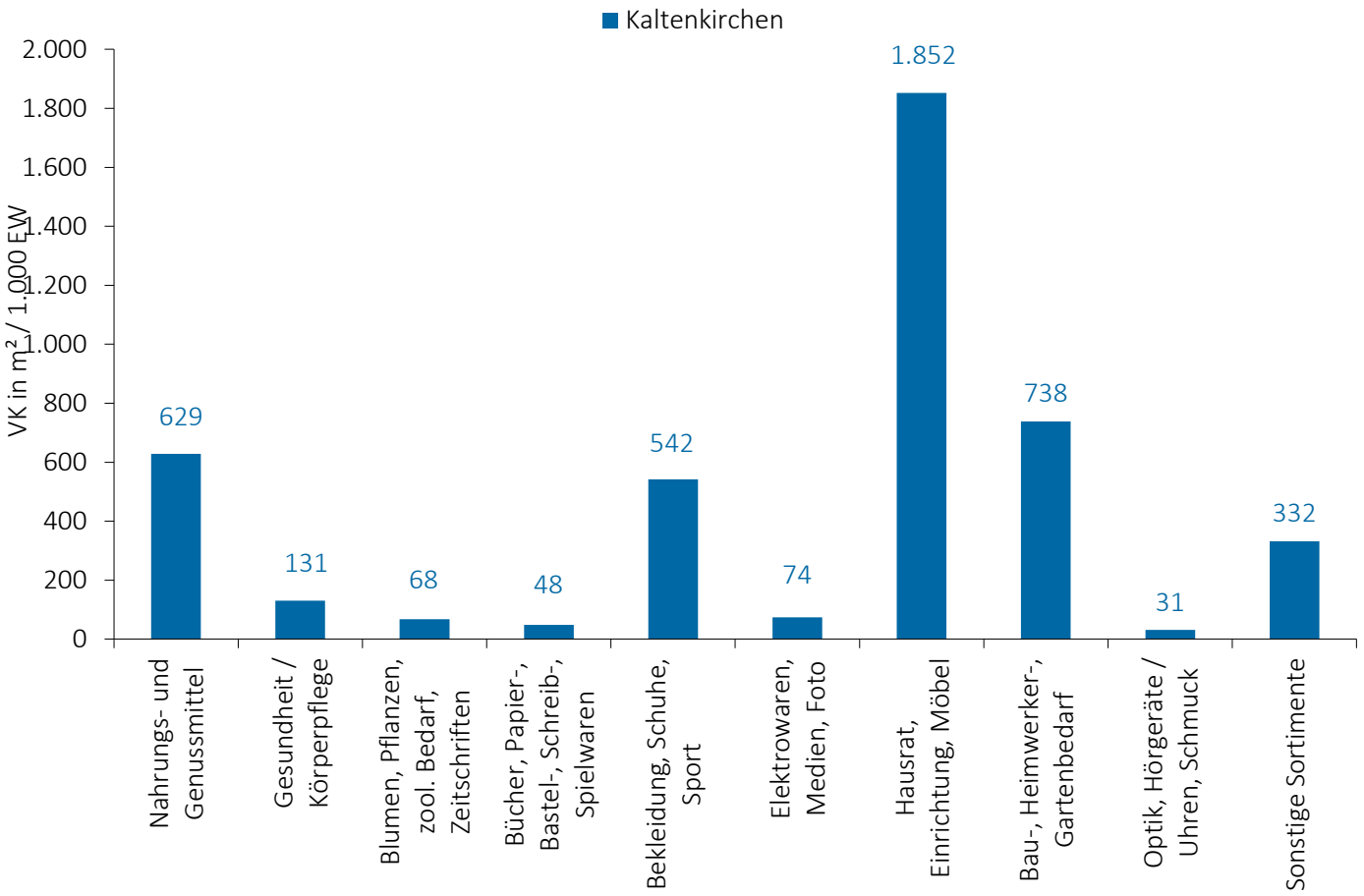
Sortimente und Nutzungen

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheit, Körperpflege
- Blumen, zool. Bedarf
- Bekleidung, Schuhe, Sport
- Elektrowaren, Medien, Foto
- Hausrat, Einrichtung, Möbel
- Bau-, Garten-, Heimwerkerbedarf, Bodenbeläge
- Optik, Uhren / Schmuck
- Sonstiger Einzelhandel

- Dienstleistung
- Gastronomie
- Freizeit / Kultur
- Öffentliche Einrichtungen
- Bildungseinrichtungen
- Handwerk / Gewerbe
- Leerstand
- Gesundheitseinrichtungen
- Spielhallen, Wettbüros etc.

Verkaufsflächenausstattung

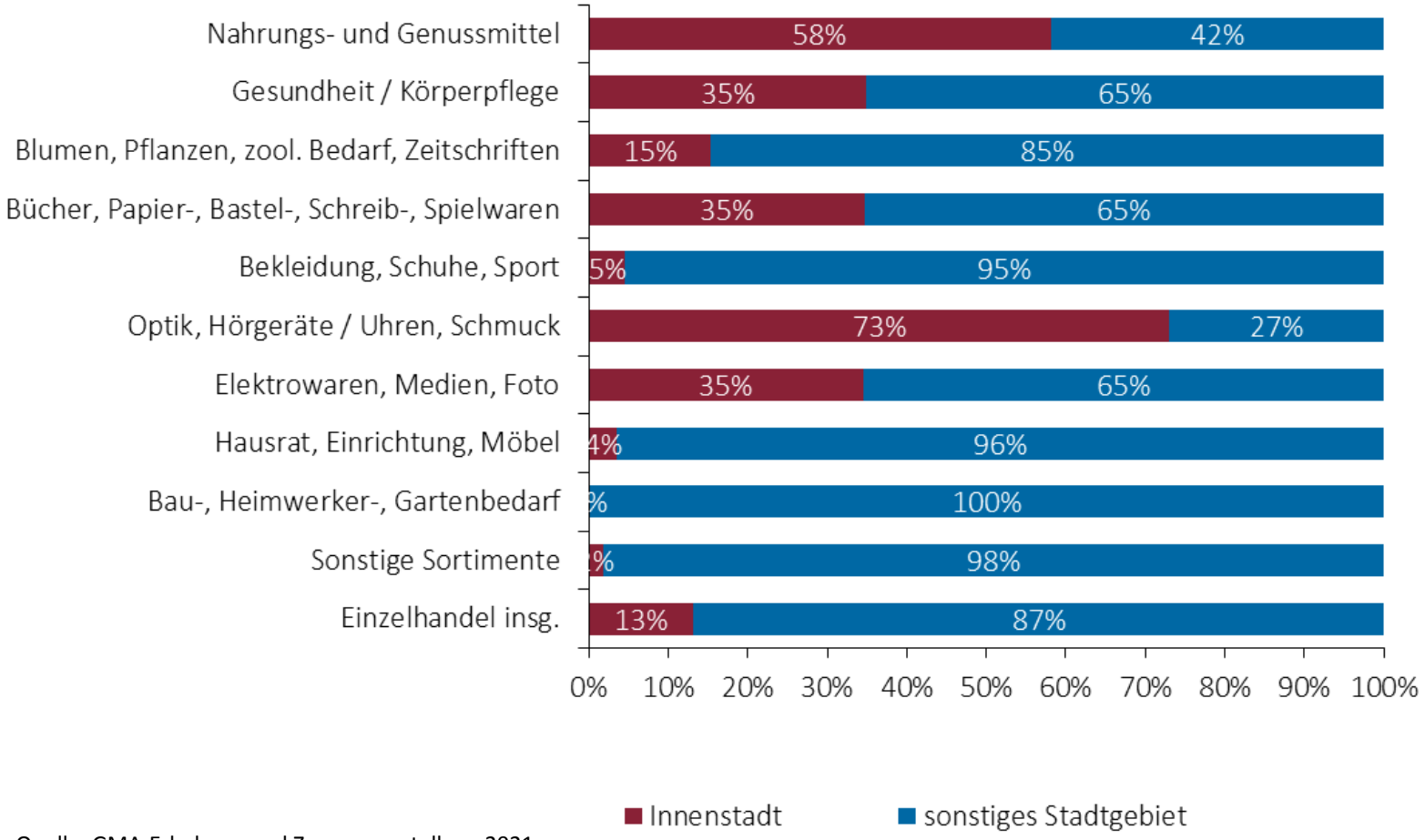
in m² je 1.000 Einwohner



- 4.446 m² / 1.000 EW insgesamt überdurchschnittlich (Ø = 2.012 m² / 1.000 EW)
- umfassende Nahversorgungsfunktion für Kaltenkirchen und Nachbargemeinden
- einzelne Betriebe mit überregionaler Ausstrahlung
- Teils deutlich überdurchschnittliche Ausstattung in allen Sortimenten

Einzelhandelsbestand in Kaltenkirchen

Nach Lagen



Quelle: GMA-Erhebung und Zusammenstellung 2021

- Große Bedeutung der Sonderstandorte
- Angebotslücken in der Innenstadt
- Mehrere Alleinstellungsmerkmale im Einzelhandel:
  - Dodenhof Modehaus
  - XXXLutz Dodenhof
  - größter Snickers Workwear Store Europas
  - größter Angelsportfachmarkt Deutschlands

Planerisches Einzelhandelskonzept

Ziele des Einzelhandelskonzepts

- Sicherung und Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion von Kaltenkirchen
- Schutz und Stärkung der Innenstadt als zentrale Einkaufslage
- Sicherung der wohnortnahen Versorgung des kurzfristigen Bedarfs

Standortkonzept

Wo soll Handel stattfinden?

→ zentrale Versorgungsbereiche

→ Sonderstandorte

→ Sonstige Lagen

Sortimentskonzept

Welches Sortiment soll wo zulässig sein?

→ derzeitige räumliche Verteilung

→ städtebauliche Zielsetzungen

→ Landes-Raumordnung / Regionalplanung

GMA

Weiteres Vorgehen

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

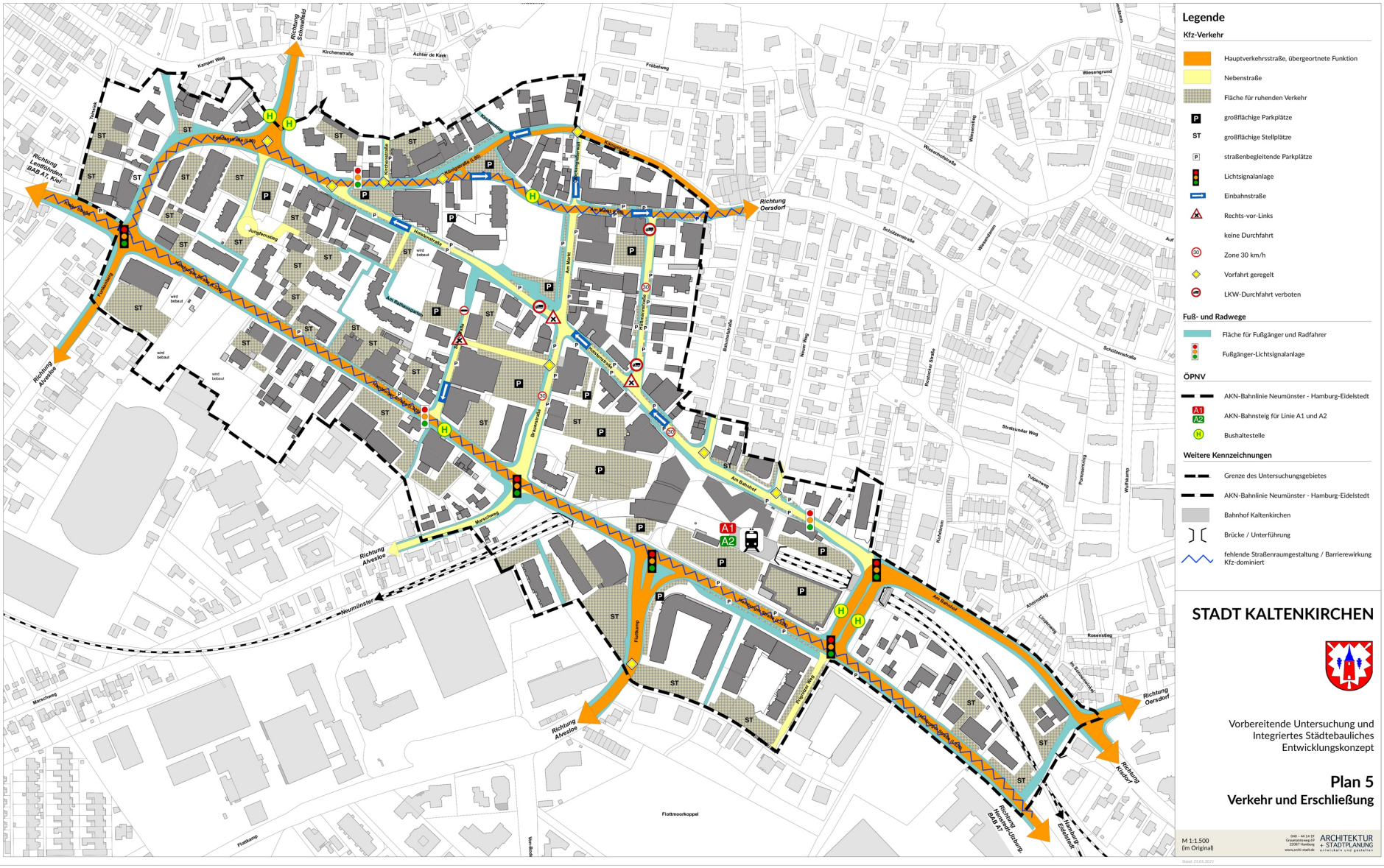
- Räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Hauptzentrum Innenstadt (parzellenscharf)
- Fortschreibung der Kaltenkirchener Sortimentsliste
- Auswertung der Online-Befragung und der Expertengespräche
- Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandel in der Kaltenkirchener Innenstadt
  - Welche bestehenden Stärken können weiterentwickelt werden?
  - Welche Nische kann die Innenstadt zwischen Dodenhof, dem Ohland Park und dem Online-Handel besetzen?
  - Wie können Koppelungseffekte mit den Magnetbetrieben an der Hamburger Straße erzielt werden?
  - An welchen Stellen sollen Impulse gesetzt werden?

GMA

Forschen. Beraten. Umsetzen.

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

Information - Verkehr

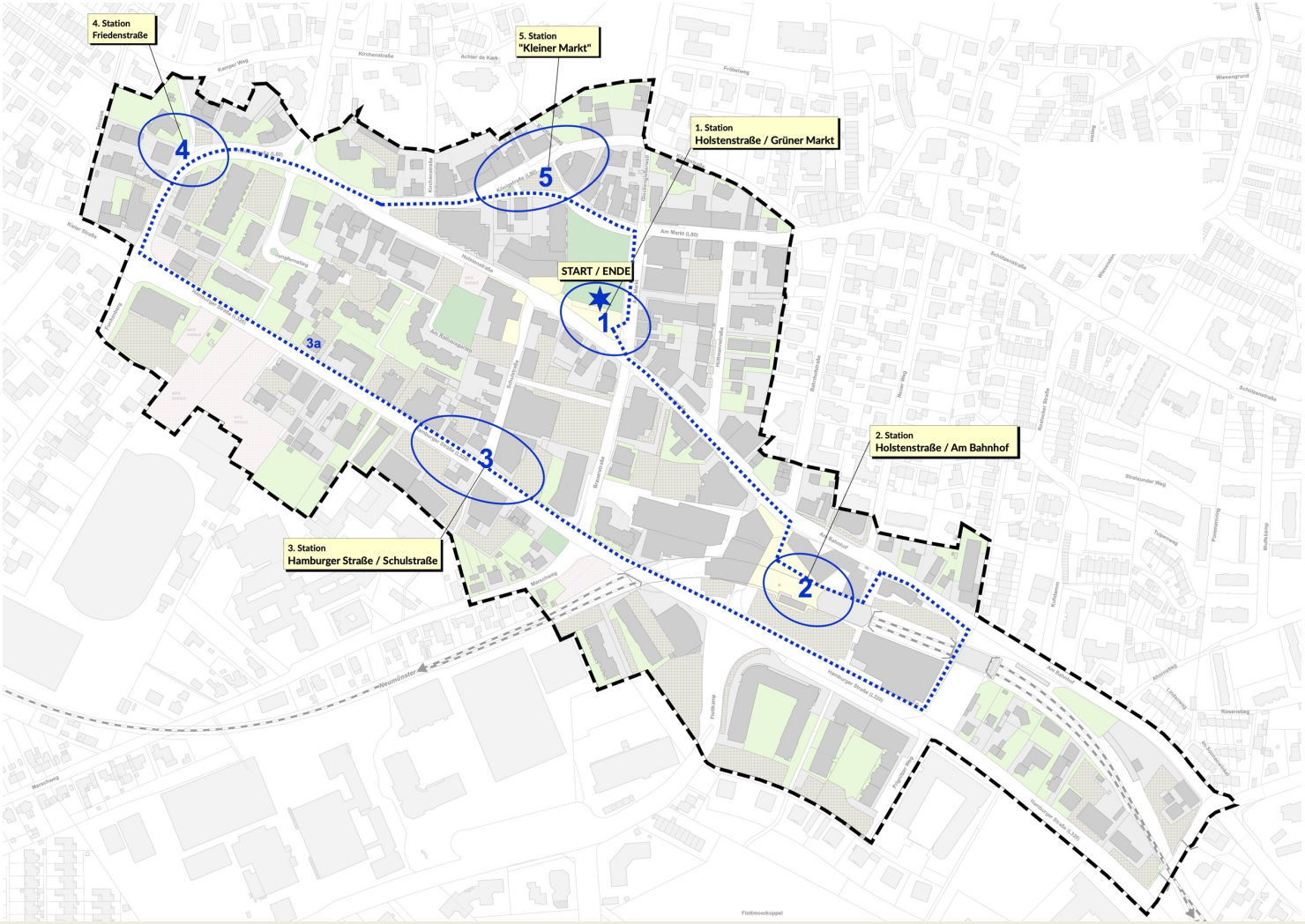


Ablauf

✓ ab	13.45 Uhr	Abfrage auf Stellwänden
✓	14:00 Uhr	Begrüßung *(Herr Bürgermeister Krause)* Vorstellung des Ablaufs *(Frau Mahnke, A+S)*
✓	14:15 Uhr	**Information** Städtebauförderung und Analyse *(Herr Schwormstede, A+S)* Einzelhandel *(Herr Komossa, GMA)* Verkehr *(Herr Rümenapp, GGR)*
	14:55 Uhr	**Nachfragen zum Vortrag** *(Moderation Frau Mahnke, A+S)*
	15:15 Uhr	Zusammenfassung und Ausblick *(Frau Mahnke, A+S)*
	15:20 Uhr	*Ende Teil 1*
	16:00 Uhr	Stadtspaziergang Treffpunkt Grüner Markt

Aufruf zum Mitmachen:

Stadtspaziergang im Anschluss 16:00 Uhr Treffpunkt Grüner Markt / Marktplatz



Aufruf zum Mitmachen:

Stadtspaziergang im Anschluss

16:00 Uhr	Treffpunkt Grüner Markt / Marktplatz
17:30 Uhr	Ausklang bei Wein und Klönschnack am Grünen Markt

Fragebogenaktion / Onlinebeteiligung

vom 11.09.2021 bis 02.10.2021
auf www.kaltenkirchen.de

Teilnahme an den kommenden Werkstätten

Die nächsten Schritte

Herbst 2021	Fertigstellung VU Teil A – Bestandsaufnahme und Bewertung – Analyse- und Zielpläne
Winter 2021	Erarbeitung VU Teil B – Entwicklungskonzept und Maßnahmen Vorentwurf Entwicklungsleitbild und Leitziele Vorentwurf Rahmenentwicklungskonzept
Februar 2022	**Konzeptwerkstatt**
Frühling 2022	Erarbeitung VU Teil B – abschließende Handlungsempfehlungen Fertigstellung VU und IEK
Sommer 2022	**Öffentliche Abschlusspräsentation**

Wir möchten mit Ihnen ins Gespräch kommen!

Per E-Mail: k.schwanke@kaltenkirchen.de

telefonisch: 04191/939460

Per Post:
Stadt Kaltenkirchen
-Der Bürgermeister-
Holstenstraße 14
24568 Kaltenkirchen

Ankündigungen, Informationen und Protokolle zu dieser und weiteren Veranstaltungen erhalten Sie unter:
www.kaltenkirchen.de

Vorbereitende Untersuchungen
und integriertes Entwicklungskonzept

Haben Sie Fragen, Anregungen, Ideen?

Wir freuen uns auf die Entwicklung gemeinsam mit Ihnen!

Architektur + Stadtplanung
entwickeln und gestalten

Karsten Schwormstede

Christiane Mahnke

Henrike Warning

Quelle: https://danord.gdi-sh.de ETRS89 / UTM zone 32N

Information – Was passiert, wenn das Sanierungsgebiet beschlossen ist?

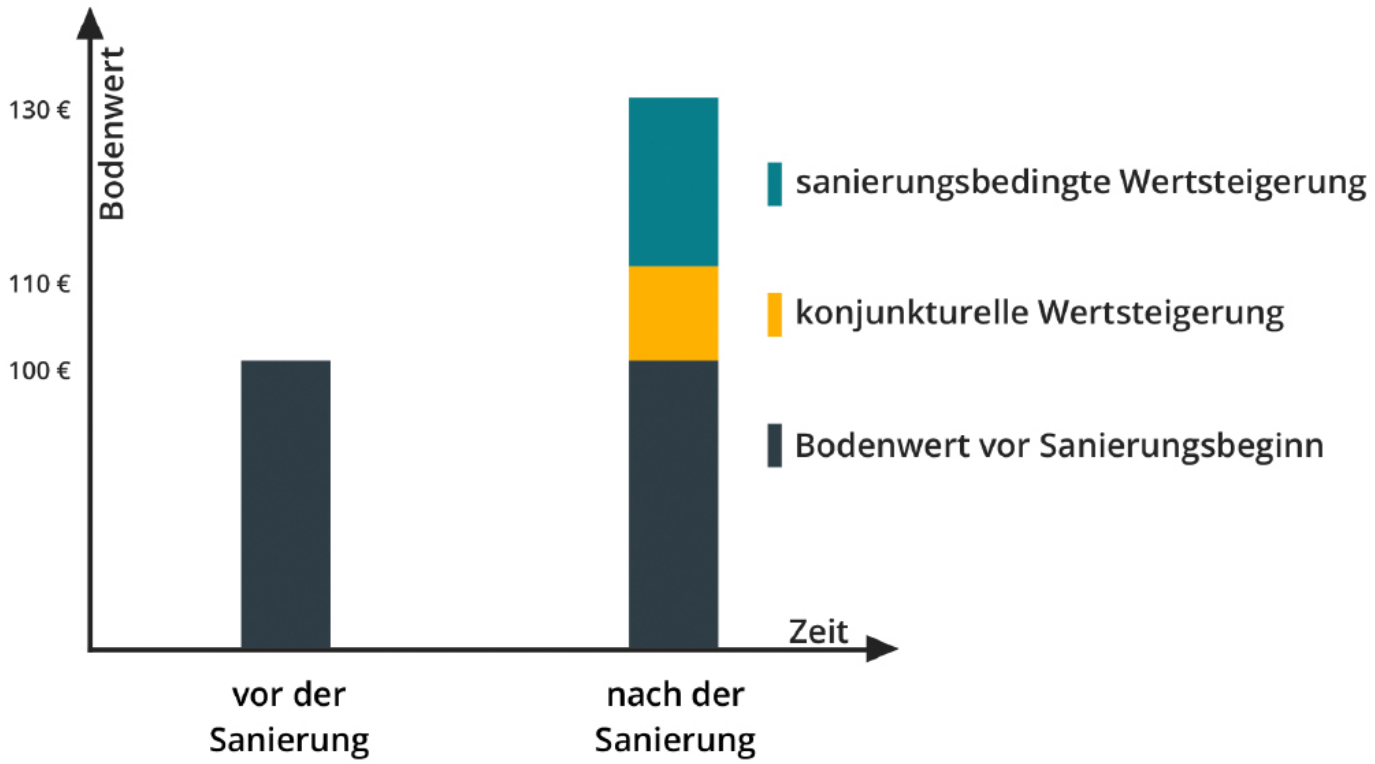
Bauvorhaben im Sanierungsgebiet bedürfen der **schriftlichen Genehmigung** der Gemeinde, wenn Gebäude

- abgerissen,
- errichtet,
- verändert oder
- umgenutzt werden (z.B. Bürohaus statt Wohnen).

Hiermit soll sichergestellt werden, dass ein Bauvorhaben die Ziele der Sanierung nicht gefährdet.

Ausgleichsbetrag

Der Ausgleichsbetrag des Eigentümers ist in § 154 BauGB geregelt.



Wenn der Wert des Grundstücks durch das Sanierungsverfahren steigt, welches mit öffentlichen Zuschüssen und Mitteln ausgeführt wurde, wird dieser Mehrwert in Form eines **Ausgleichsbetrags** abgeschöpft.

Private Baumaßnahmen

- Modernisierung und Instandsetzung
- Neu- / Ersatzbebauung von Grundstücken
- Verlagerung oder Änderung von Betrieben

Als Eigentümer können Sie im Falle einer Modernisierung oder Instandsetzung Ihrer Immobilie,
die nicht durch Zuschüsse aus Sanierungsmitteln gedeckt ist,
nach vorheriger Vereinbarung mit der Stadt **großzügigere Abschreibungen** gemäß § 7 EstG vornehmen.

Vorkaufsrecht

- Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 (1) Nr. 3 BauGB zu.
- Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt.
- Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts muss die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks angeben.