

Gemeinde Lathen

Landkreis Emsland

Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Lathen-Ortskern“

(Stand: 2018-04-12)

[Vorlage abschl. Beschlussfassung](#)



Bearbeitet durch:

IPW  **INGENIEURPLANUNG** GmbH & Co. KG
Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88

Bearbeitung:

Johannes Eversmann

Jürgen Wieching

Jannis Reppenhorst

Fon 05407 – 880-60

Fax 05407 – 880-88

www.ingenieurplanung.de

im Auftrag und in Zusammenarbeit mit

Gemeinde Lathen

Ansprechpartner:

Karl-Heinz Weber - Gemeindedirektor

Hans Liesen

Fachbereichsleiter Planen und Bauen

Fon 05933 – 660

www.lathen.de

Bearbeitet:

Lathen / Wallenhorst,

2018-04-12

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen / Rechtliche Grundlagen.....	5
1.1	Verfahren	6
1.2	Lage und Struktur der Gemeinde Lathen.....	7
2	Das Untersuchungsgebiet (Bestandsaufnahme).....	9
2.1	Lage, Abgrenzung und Funktion.....	9
2.2	Planerische Rahmenbedingungen.....	10
2.2.1	Schutzgebiete.....	10
2.2.2	Flächennutzungsplan	10
2.2.3	Bebauungspläne	11
2.3	Abfall- und Bodenschutz	12
2.4	Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude	14
2.5	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen	15
2.6	Aktualisierte Bestandsaufnahme zum Baulücken und Leerstandskataster	17
2.6.1	Baulücken	19
2.6.2	Nachverdichtungspotenziale.....	20
2.6.3	Wohnungsleerstand.....	20
2.6.4	Gewerbeleerstand	21
2.7	Verkehrsinfrastruktur und öffentlicher Raum.....	21
2.7.1	Straßen	21
2.7.2	Ruhender Verkehr	22
2.7.3	Fuß- und Radwege.....	22
2.7.4	Stadtplätze	22
2.7.5	ÖPNV	23
2.8	Soziodemografische- und Wirtschaftsstruktur.....	23
2.8.1	Bevölkerungsentwicklung	23
2.8.2	Altersstruktur	26
2.8.3	Pendlersalden und Wirtschaftsstruktur	27
2.8.4	Haushaltsgrößen und Wohnsituation	30
3	Bisherige Planungsansätze	33
3.1	Integriertes Entwicklungskonzept	33
3.2	Innenentwicklungsplanung	33
3.3	Integriertes energetisches Quartierskonzept 2018	34
4	Städtebauliche Missstände (Bestandsanalyse).....	35
4.1	Funktionsmängel.....	35
4.1.1	Leerstände	35
4.1.2	Baulücken und Nachverdichtungspotenziale	35
4.1.3	Straßen und Plätze.....	36

4.2	Substanzmängel	36
4.2.1	Bausubstanz und Gebäudegestaltung	36
4.2.2	Mangelhaft gestaltete öffentliche Räume und Verkehrsflächen	36
5	Grundstücksverfügbarkeit/Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen	38
6	Öffentlichkeitsbeteiligung	41
6.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	41
6.2	Bürgerbeteiligung	43
6.2.1	Ablauf und Bürgerbeteiligung zum Integrierten Energetischen Quartierskonzept	46
6.2.2	Ergebnisse der Feedbackrunde zum Integrierten Energetischen Quartierskonzept vom 17.01.2018.....	46
6.3	Presseartikel	49
7	Erneuerungskonzept / Städtebauliche Planungsziele.....	53
7.1	Städtebauliches Leitbild / Leitziele / Handlungsschwerpunkte	53
7.2	Integriertes Maßnahmen- und Handlungskonzept	53
8	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets.....	55
9	Empfehlungen für das weitere Vorgehen.....	57
9.1	Wahl des Sanierungsverfahrens.....	57
10	Fazit / Ausblick.....	59
11	Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	60

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Samtgemeinde Lathen und Mitgliedsgemeinden	8
Abbildung 2:	Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Lathen Ortskern	9
Abbildung 3:	Darstellungen wirksamer Flächennutzungsplan.....	11
Abbildung 4:	Bestehende Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet.....	12
Abbildung 5:	Altstandorte im Untersuchungsgebiet	13
Abbildung 6:	Verteilung der Gebäudearten nach Anzahl der Gebäudeteile	16
Abbildung 7:	Verteilung der Gebäudearten nach Baualtersklassen nach Anzahl..... der Gebäudeteile).....	17
Abbildung 8:	Nutzungs- und Leerstandsplan	18
Abbildung 9:	Beispiele für Baulücken	19
Abbildung 10:	Beispiele für Nachverdichtungspotentiale	20
Abbildung 11:	Beispiele für Wohnungsleerstand	20
Abbildung 12:	Beispiele für Gewerbeleerstand	21
Abbildung 13:	Beispiele für Stadtplätze	22
Abbildung 14:	Absolute Bevölkerungsentwicklung im Vergleich	24
Abbildung 15:	Relative Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (1995 = 100)	24
Abbildung 16:	Landkreis Emsland: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung	25
Abbildung 17:	Samtgemeinde Lathen: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung	25
Abbildung 18:	Gemeinde Lathen: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung	26
Abbildung 19:	Altersstruktur im Vergleich (2011).....	27
Abbildung 20:	Altersstruktur im Vergleich (2015).....	27
Abbildung 21:	Pendlersalden im Vergleich (30.06.2015)	28
Abbildung 22:	Relativer Pendlersaldo bezogen auf die Beschäftigten am Wohnort (30.06.2015)	28
Abbildung 23:	Relativer Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen	29
Abbildung 24:	Relativer Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort nach Wirtschaftsbereichen	29
Abbildung 25:	Verteilung der Haushaltsgröße im Vergleich.....	30
Abbildung 26:	Anteil der Wohngebäude mit ... Wohnungen (Stand: 31.12.2015).....	31
Abbildung 27:	Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in Wohngebäuden	32
Abbildung 28:	Nutzungsplan und Städtebauliche Missstände.....	37
Abbildung 29:	Infotiefe/ -Quelle zur Information über das Quartierskonzept	46
Abbildung 30:	Berücksichtigung der eigenen Interessen im Quartierskonzept.....	47
Abbildung 31:	Wünsche/ Empfehlungen an die Gemeinde.....	47
Abbildung 32:	Wünsche nach Nutzung folgender Angebote	48
Abbildung 33:	Abgrenzung des Sanierungsgebiets	56

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Altstandorte im Untersuchungsgebiet	13
Tabelle 2:	Verzeichnis der Baudenkmale im Untersuchungsgebiet	14
Tabelle 3:	Anzahl der baulich nutzbaren Eigentumseinheiten nach Art der Nutzung	38
Tabelle 4:	Anzahl der baulich nutzbaren Eigentumseinheiten (Flurstücke)* nach Eigentümerart und Nutzungsart	39
Tabelle 5:	Wohnbauflächen privater Eigentümer	40
Tabelle 6:	Private Eigentümer von Wohnbauflächen nach Alter	40
Tabelle 7:	Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Hinweise	41
Tabelle 8:	Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen zum Planungsvorhaben.....	43

ANLAGEN

- Bestandsdokumentation (IPW- 2018-03-07)
- Auswertung der Stellungnahmen zu den Beteiligungsverfahren gemäß § 139 BauGB
- Nutzungsplan und Städtebauliche Missstände

Sofern die o.g. Anlage nicht beigelegt ist, kann diese beim Fachdienst Planen und Bauen der Samtgemeinde Lathen (Telefon: 05933/660, E-Mail: info@lathen.de) eingesehen bzw. angefordert werden.

1 Vorbemerkungen / Rechtliche Grundlagen

Im Ortskern der Gemeinde Lathen wurden in den letzten Jahren verschiedene Untersuchungen durchgeführt, um Konzepte und Strategien zu entwickeln, die den sich wandelnden Anforderungen als Wohnbereich und zentralen Versorgungsbereich gerecht werden.

Die Gemeinde Lathen und hier vor allem der Ortskern als Mittelpunkt ist der wirtschaftliche, soziale und kulturelle Schwerpunktbereich innerhalb der Samtgemeinde Lathen.

Die sich in den letzten Jahren vollziehenden Entwicklungen wie der Rückgang der Bevölkerung (zumindest in Teilräumen), Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung, der demographischen Entwicklung, die sich verändernden Ansprüche an die Daseinsvorsorge, gerade auch im ländlichen Raum, daraus resultierende Anforderungen an die Infrastruktur und Daseinsvorsorge (Schulen, Kindergärten, Ärzte, Mobilität und Energie) sowie die Folgen und Anforderungen für die Grundversorgung einschließlich der Wohn- und Lebensqualität in den Kommunen erfordern Anstrengungen und Konzepte sowie Maßnahmen, für die Zukunft handlungsfähig zu sein.

Vor diesem Hintergrund haben Gemeinde und Samtgemeinde Lathen in den letzten Jahren folgende Handlungs- und Maßnahmenkonzepte entwickelt bzw. an diesen mitgewirkt; diese befinden sich z.T. derzeit in der weiteren Ausarbeitung und Umsetzung:

- a) Integriertes Klimaschutzkonzept – Hümmling - Dezember 2013
- b) Leitbildprozess und Leitbild - 2013¹
- c) Regionales Entwicklungskonzept Hümmling v. 15.12. 2014²
- d) Regionales Entwicklungskonzept W.E.R.O.-Deutschland – Dezember 2014³
- e) CIMA Beratung + Management GmbH (2013): Standortanalyse zum Einzelhandel in Lathen. (Stand 01.09.2015)
- f) Ortskern Lathen: Innenentwicklungsplanung - (Baulücken- und Leerstandskataster) – Ratsbeschluss Dezember 2015
- g) Integriertes Entwicklungs- und Handlungskonzept (IEK) - "Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke", Ratsbeschluss 16.Juni 2016
- h) Integriertes Energetisches Quartierskonzept - Lathen Ortskern – Beschluss März 2018

Ausgehend von diesen Beurteilungsgrundlagen ist festzustellen, dass im durch das Untersuchungsgebiet abgegrenzten Ortskern von Lathen grundlegende Funktionen auf Dauer nicht sichergestellt werden können, wenn nicht städtebauliche Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Mit den o.g. Konzepten und Untersuchungen ist hinreichend beschrieben, dass Funktions- und Substanzmängel bestehen, die eine grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit zur Behebung von städtebaulichen Missständen belegen.

¹ Leitbild der Samtgemeinde Lathen, „Leben in guter Gemeinschaft“, beschlossen vom Samtgemeinderat am 11. Dezember 2013

² Leader Wettbewerbsbeitrag für die Förderperiode 2014 – 2020; Beteiligung im Bereich der Samtgemeinde Lathen durch die Gemeinden Fresenburg, Lathen und Renkenberge („rechtsemsischer Raum“) – eine Förderung von Projekten erfolgt derzeit

³ Leader Region W.E.R.O. Deutschland ist der deutsche Teil der deutsch-niederländischen Kooperation – Beteiligung im Bereich der Samtgemeinde Lathen durch die Gemeinden Niederlangen, Oberlangen und Sustrum („linksemsischer Raum“) – eine Aufnahme in die Förderung ist nicht erfolgt.

U. a. sind folgende Missstände auf der Grundlage dieser Untersuchungen und Einschätzungen im Plangebiet „Ortskern“ erkennbar und vorrangig zu beheben:

- Leerstände und Baulücken im gesamten Untersuchungsgebiet
- Ungenügende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Räume (Straßen, Wege, Plätze)
- Mängel in der energetischen Beschaffenheit der vorhandenen Bausubstanz
- Für potenzielle Investoren ungeklärte Entwicklungsmöglichkeiten (Zustand, Bausubstanz, Erschließung von Grundstücken)

Ergänzend zu den bisherigen Konzepten, besteht die Möglichkeit mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes weiterer Anreize für Investitionen seitens der Eigentümer zu schaffen, da hierfür in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gelten.

Für den Ortskern der Gemeinde Lathen ist 2017/2018 mit Fördermitteln der KfW ein Integriertes Energetisches Quartierskonzept (IEQK) erarbeitet worden. Hierfür wird in Kürze im Rahmen eines Sanierungsmanagements mit der Umsetzung der darin enthaltenen Maßnahmevorschläge begonnen. Mit der hier nun auf Basis dieser Vorbereitenden Untersuchungen vorgesehenen Festsetzung des Sanierungsgebietes soll eine Möglichkeit geschaffen werden, die bisher angestoßenen Aktivitäten der Eigentümer über den Zeitraum des geförderten Sanierungsmanagements hinaus zu verstetigen.

Die Gemeinde Lathen hat das Büro **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG** in Zusammenarbeit mit der **BauBeCon Sanierungsträger GmbH** mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes beauftragt.

1.1 Verfahren

Aus den Vorgaben zur Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gem. §§ 136 ff BauGB ergibt sich nach § 140 Abs.1 BauGB die Notwendigkeit, die sog. Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Der Rat der Gemeinde Lathen hat die Vorbereitenden Untersuchungen mit Beschluss vom 20.06.2017 gem. § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet und diesen am 17.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hingewiesen worden.

Die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes im Lathener Ortskern wird auf der Grundlage von § 141 BauGB erarbeitet. Laut Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV-BauGB) stellt die Vorbereitenden Untersuchungen eine „zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung“ (VV-BauGB Nr. 210.1.1) dar. Von Vorbereitenden Untersuchungen kann zwar gemäß § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen. Diese Regelung „bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt“ (VV-BauGB Nr. 210.1.2).

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden gemäß § 141 Abs. 1 durchgeführt, um Beurteilungsgrundlagen „über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“ zu gewinnen. In diesem Sinne ist auch zu berücksichtigen, wie sich diese Verhältnisse entwickeln würden, falls die Sanierung nicht durchgeführt werden würde.

Insgesamt gilt es, in den Vorbereitenden Untersuchungen festzustellen, ob „die Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme im betreffenden Gebiet“ (VV-BauGB Nr. 210.2.1) vorliegen. Ferner sind „die planungsrechtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen“ (VV-BauGB Nr. 210.2.2), „die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung festzulegen“ (VV-BauGB Nr. 210.2.3), die „Durchführbarkeit im allgemeinen“ zu begründen (VV-BauGB Nr. 210.2.4) sowie „die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen“ (VV-BauGB Nr. 210.2.5) zu ermitteln.

1.2 Lage und Struktur der Gemeinde Lathen

Die Gemeinde Lathen liegt im Nordwesten des niedersächsischen Landkreises Emsland. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Oldenburg (rund 80 km entfernt) und Osnabrück (rund 100 km entfernt).

Lathen ist der Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde, zu der sich die sechs Mitgliedsgemeinden Lathen, Fresenburg, Niederlangen, Oberlangen, Renkenberge und Sustrum zusammengeschlossen haben. Nach Angabe des Niedersächsischen Landesamts für Statistik hatte die Gemeinde Lathen 6.408 Einwohner, die Samtgemeinde Lathen 11.539 Einwohner insgesamt (Stand: 31.03.2017). Das Gemeindegebiet hat eine Fläche von ca. 38,02 km² (Samtgemeinde 165,67 km²), was einer Bevölkerungsdichte von 169 Einwohnern/km² entspricht. In der Samtgemeinde Lathen ist bis ins Jahr 2030 mit relativ konstanten Einwohnerzahlen (-1,3 %) - gleichzeitig aber auch mit einer fortschreitenden demographischen Alterung zu rechnen (Bertelsmann Stiftung, o. J.).

Die Siedlungsstruktur ist insgesamt übersichtlich: Die unterschiedlichen Nutzungszonierungen Zentrum/Urbanität, Wohnsiedlungsbereiche, Gewerbegebiete, Bauernschaften und dörfliche Streusiedlungen sind gut im Ortsbild ablesbar.

Der Siedlungsschwerpunkt der Samtgemeinde befindet sich in der Gemeinde Lathen als Hauptort. Hier befindet sich der mit weitem Abstand flächengrößte zusammenhängend und kompakt bebaute Siedlungsbereich der Samtgemeinde. Innerhalb des Siedlungsbereiches Lathen verlaufen drei zentrale Verkehrskorridore (Bundeswasserstraße, Bahnstrecke und Bundesstraße B 70) von Norden in südlicher Richtung, die durch ihre Barriere Wirkung Entwicklungshemmnisse darstellen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde werden die wesentlichen Siedlungserweiterungsflächen am südöstlichen Rand des bestehenden Siedlungsbereiches von Lathen ausgewiesen. Entlang der Ems befinden sich großräumige, gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete, die unmittelbar an den Siedlungsbereich heranreichen und die Entwicklung in Richtung Westen einschränken.

Gemäß der regionalplanerischen Funktionszuweisung als Grundzentrum befinden sich im Hauptort Lathen alle wesentlichen öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungsangebote. Im Zentrum von Lathen liegt der Marktplatz mit Rathaus als Verwaltungssitz der Samtgemeinde. Entlang der Bahnhof- und der Hauptstraße sowie der Großen Straße erstreckt sich der zentrale Versorgungsbereich für die gesamte Samtgemeinde. Am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich der Bahnhof der Gemeinde Lathen mit Anschluss an das überregionale Schienenverkehrsnetz sowie der Busbahnhof.

Im Norden der Gemeinde Lathen befinden sich an der Bundesstraße B 70 größere zusammenhängende Gewerbeflächen, die überwiegend von Waldflächen umschlossen sind. An diesem Standort bestehen dementsprechend nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für Gewerbebetriebe.

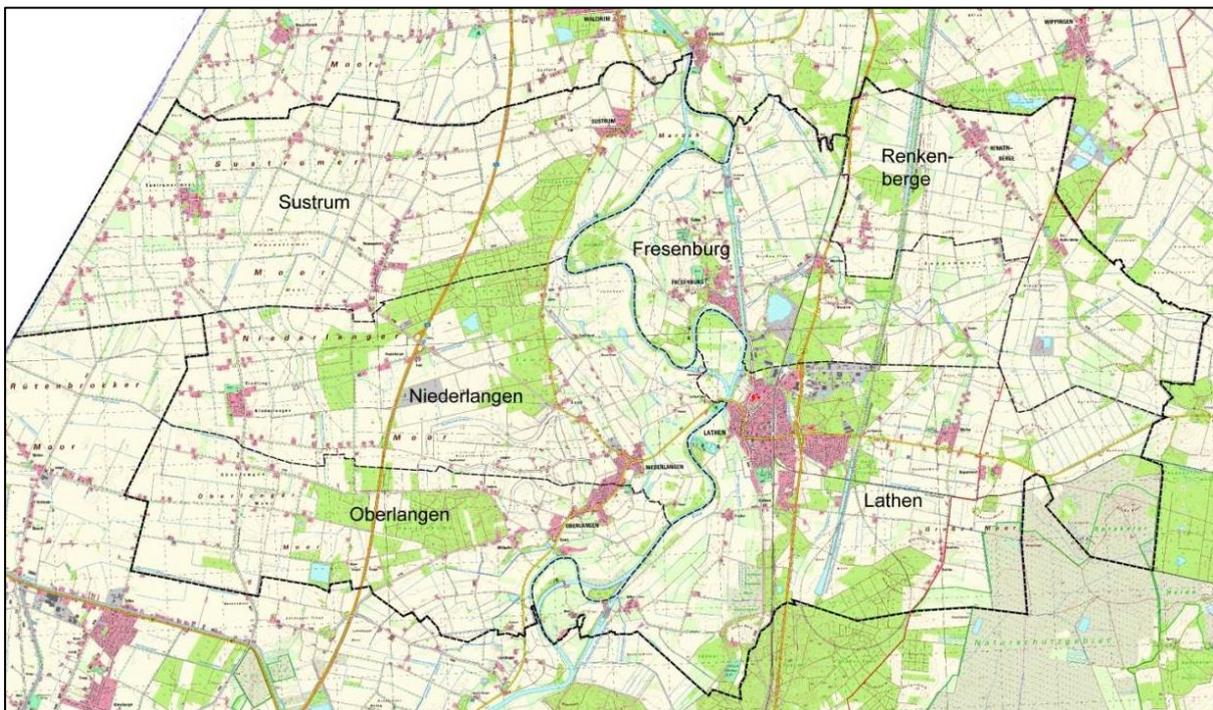


Abbildung 1: Samtgemeinde Lathen und Mitgliedsgemeinden

Quelle: Eigene Bearbeitung IPW aus: Integriertes Entwicklungskonzept - Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke – Abschlussbericht 6. Juni 2016

2 Das Untersuchungsgebiet (Bestandsaufnahme)

2.1 Lage, Abgrenzung und Funktion

Das rund 70 ha große Quartier umfasst (überwiegend) den Ortskern von Lathen. Es erstreckt sich zwischen der gemeindlichen Siedlungsgrenze im Westen, bis zur Bahnlinie (Strecke Emden-Rheine) im Osten sowie zwischen dem Wasserlauf der „Lathener Beeke“ im Norden und der Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße im Süden.⁴ Im Westen schließen sich Überschwemmungsgebiete der Ems und Landwirtschaftsflächen an in den anderen Richtungen weitere (v. a. Wohn-) Bebauung. Im Quartier leben ca. 1.370 Einwohner und damit rd. 20 % der Gesamtbevölkerung der Gemeinde.

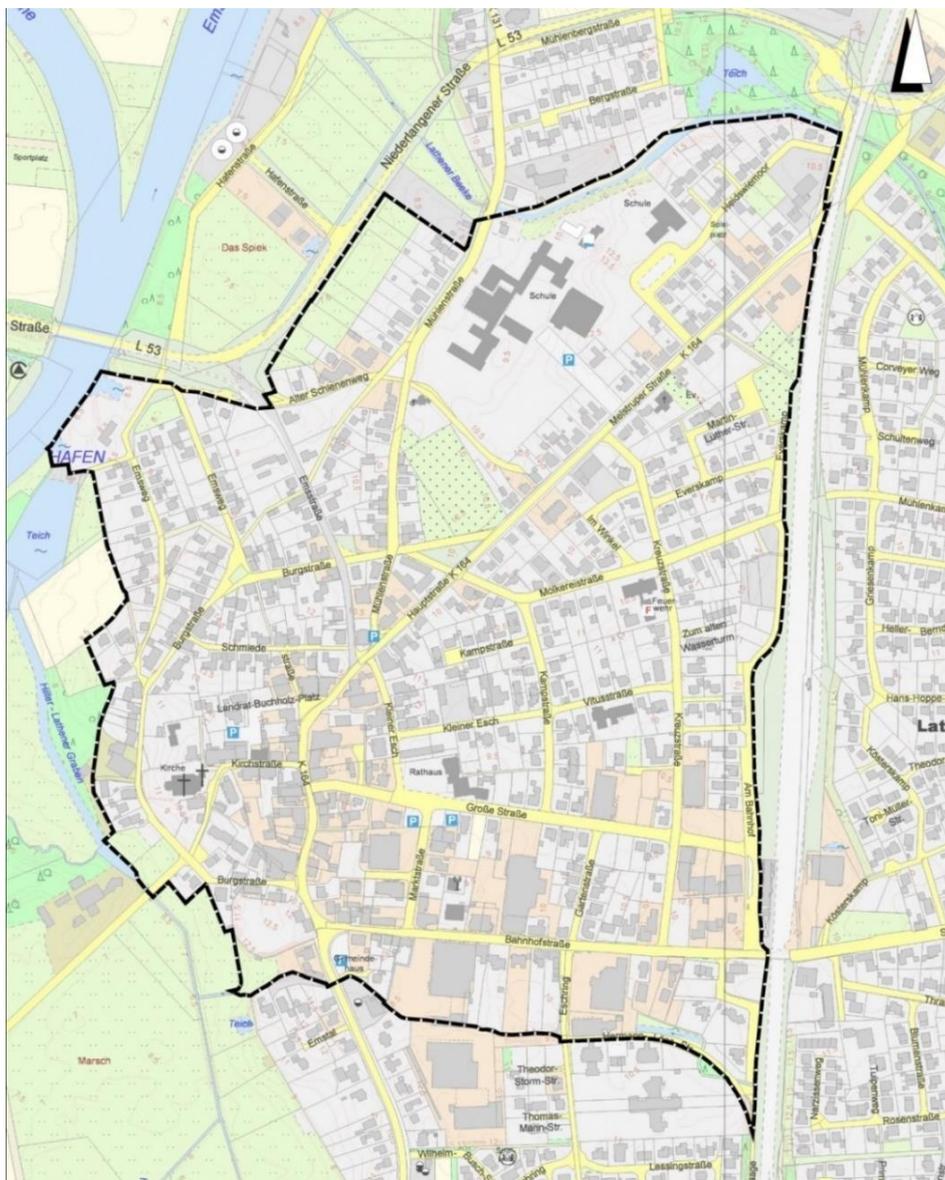


Abbildung 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets Lathen Ortskern

Quelle: IPW – eigene Bearbeitung Kartengrundlage LGLN Niedersachsen

⁴ Von dem Gemeindeteil, der im Allgemeinen, bzw. in dem laufenden Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ als „Ortskern“ bezeichnet wird, unterscheidet sich das Untersuchungsgebiet „Lathen-Ortskern“ insbesondere dadurch, dass der Bereich östlich der Bahntrasse und der Siedlungsbereich Mühlenbergstraße nicht inbegriffen sind.

Das Untersuchungsgebiet Lathen-Ortskern beherbergt die wesentlichen grundzentralen Versorgungseinrichtungen der Gemeinde und weist eine entsprechend heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur auf. Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist im Süden des Untersuchungsgebietes zu finden. Dabei sind die großflächigen Strukturen der Nahversorger an der Bahnhofstraße sowie der Großen Straße angesiedelt. Im Gegensatz dazu steht der historische Dorfkern entlang der Haupt- und Kirchstraße mit kleinteiligerem Besatz. Im nördlichen Untersuchungsgebiet ist hauptsächlich Wohnbebauung vorzufinden. Die Ausnahmen bilden die großen Flächen des Friedhofs und des Schulzentrums mit Freibad an der nördlichen Gebietsgrenze.

2.2 Planerische Rahmenbedingungen

2.2.1 Schutzgebiete

Hochwasserschutz:

Teile des Untersuchungsgebietes „Lathen Ortskern“ liegen in einem Vorranggebiet Hochwasserschutz gemäß Regionales Raumordnungsprogramm 2010 des Landkreises Emsland (RROP).

Vorranggebiete für Hochwasserschutz sind von Bebauung freizuhalten (RROP 3.11 3. 01). Gemäß Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen 2017 (LROP) sind dort Planungen und Maßnahmen nur zulässig, soweit sie mit den Anforderungen des Hochwasserschutzes vereinbar sind, insbesondere die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt wird, die Realisierung im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt, Alternativstandorte außerhalb des Überschwemmungsgebietes nicht vorhanden sind und die Belange der Ober- und Unterlieger beachtet werden (LROP 3.2.4 12).

Das Hochwasserschutzgebiet ist in der folgenden Planzeichnung zum Flächennutzungsplan dargestellt.

Natur- und Landschaftsschutz:

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich im westlichen Hafenbereich geringflächig auf das FFH-Gebiet (Natura 2000 Gebiet) „Ems“ und das Landschaftsschutzgebiet „Emsauen von Salzbergen bis Papenburg“

Sämtliche Planungen, insbesondere Baumaßnahmen, sind ausschließlich im Rahmen der jeweiligen Schutzgebietsverordnungen zulässig. Besonders zu berücksichtigen sind Nistmöglichkeiten und Schlaf-/Überwinterungsquartiere von Vögeln und Fledermäusen an Mauern, Gebäuden, alten Gehölzbeständen und Steinhaufen; ebenso Quartiere von Amphibien in/ an Teichen, Gräben, Feuchtbiotopen.

2.2.2 Flächennutzungsplan

Die Standorte der öffentlichen Einrichtungen und Schulen sind entsprechend als Flächen für Gemeinbedarf dargestellt. Der Bereich westlich der Bahnanlagen wird überwiegend als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

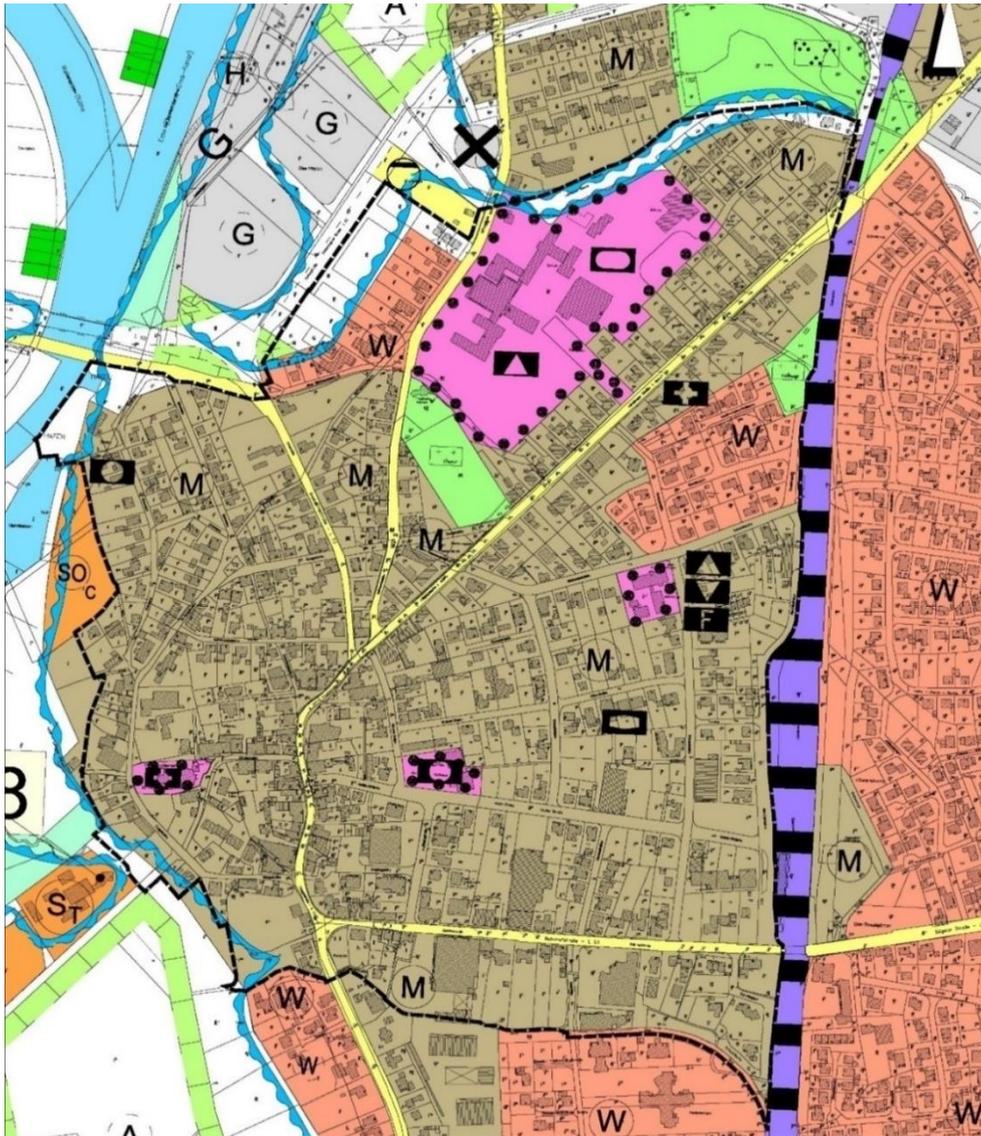


Abbildung 3: Darstellungen wirksamer Flächennutzungsplan

Quelle: Samtgemeinde Lathen – IPW-eigene Bearbeitung

2.2.3 Bebauungspläne

Die nachfolgende Übersicht bildet die räumliche Verortung der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (ohne Angabe der zusätzlich vorhandenen jeweiligen Änderungen) für das Untersuchungsgebiet ab. Zusätzlich dargestellt sind die Bereiche ohne Bebauungsplan, in denen die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird.

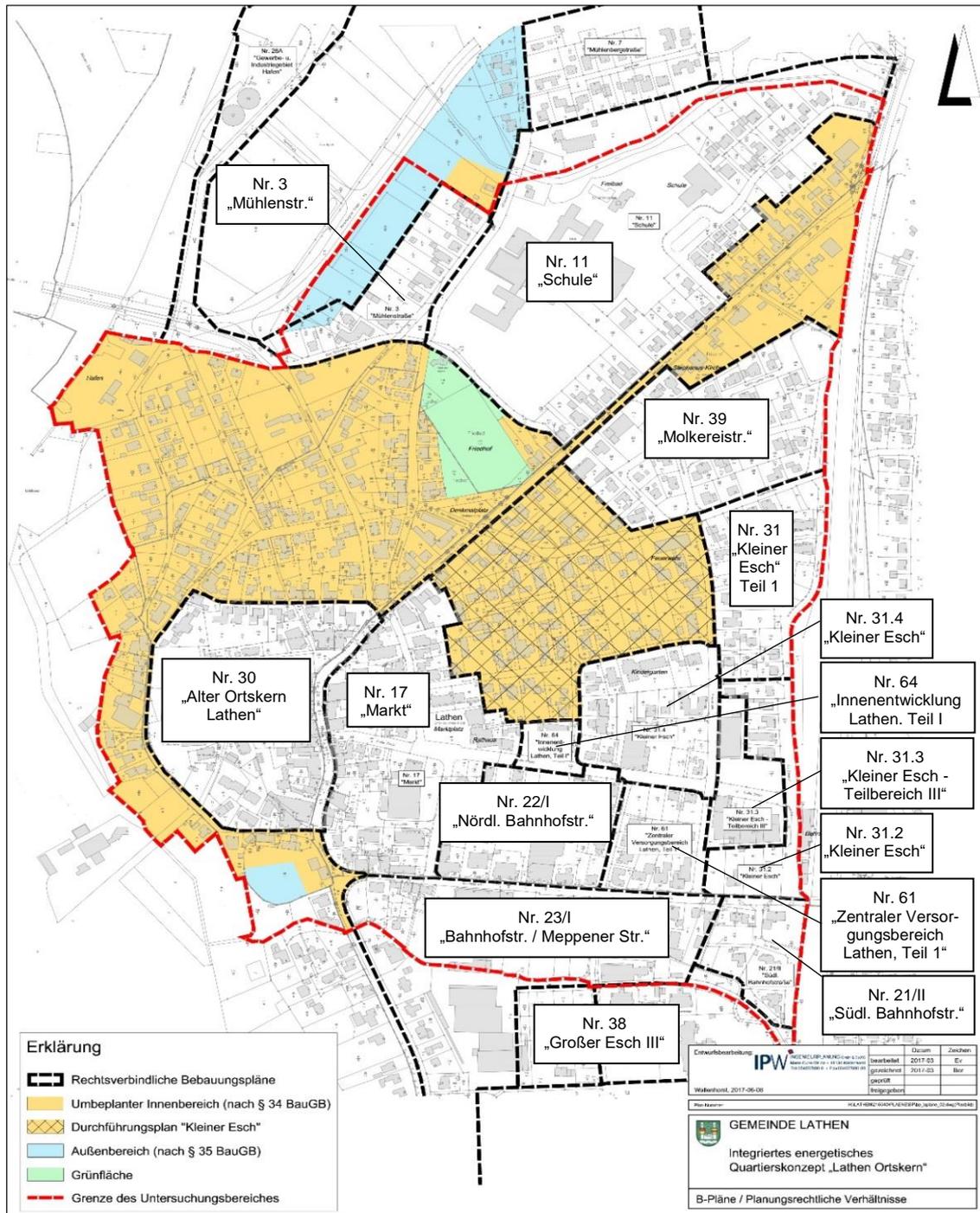


Abbildung 4: Bestehende Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Quelle: eigene Bearbeitung IPW 2017, Kartengrundlage LGLN

2.3 Abfall- und Bodenschutz

Das Untersuchungsgebiet wurde zu den im Altlastenverzeichnis des Landkreises gekennzeichneten Flächen geprüft. Es wurden Überschneidungen festgestellt. Zur Lage wird auf nachfolgende Tabelle sowie den Übersichtsplan hingewiesen:

Lfd. Nr.	Anlagennummer	Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück(e)
1	454 029 5 901 0002	BP Tankstelle/ Werkstatt Arens	Lathen	14	47/1
2	454 029 5 901 0008	Gieseke, Hauptstraße 35 (Heizöltank)	Lathen	14	213/4, 215/12, 214/3
3	454 029 5 901 0004	Tankstelle Haake	Lathen	4	108/1
4	454 029 5 901 0003	Ehem. Shell-TS Thesing	Lathen	5	178/3
5	454 029 5 901 0010	Reinken, Bahnhofstr. 33	Lathen	14	154
6	454 029 5 901 0007	Molkerei Lathen	Lathen	14	127/1

Tabelle 1: Altstandorte im Untersuchungsgebiet

Quelle: Landkreis Emsland, FB Umwelt

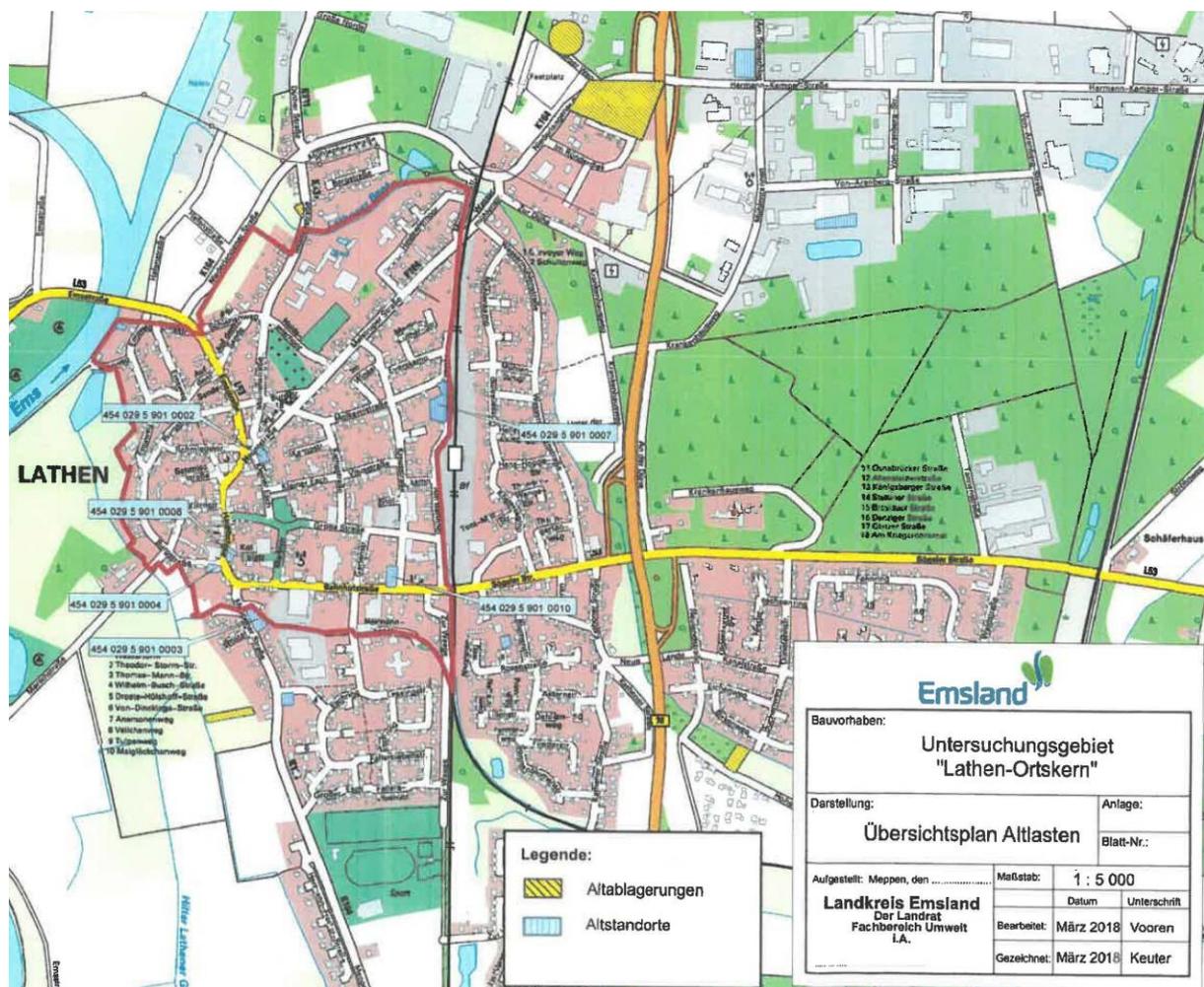


Abbildung 5: Altstandorte im Untersuchungsgebiet

Quelle: Landkreis Emsland, FB Umwelt

Sofern im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung unter anderem der Rückbau von Gebäuden beabsichtigt sein sollte, wird darauf hingewiesen, dass Bauherren als Auftraggeber für die ordnungsgemäße Entsorgung verantwortlich sind.

Für eine gute technische Durchführung von Rückbaumaßnahmen im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sollte die Planung in Zusammenarbeit von Bauherren, Architekten, Ingenieuren und ggf. zusätzlichen Sachverständigen in abgestuften Arbeitsschritten/Phasen erfolgen. Es wird auf das Merkblatt zum Rückbau hingewiesen.

Der Landkreis Emsland Fachbereich Umwelt (Untere Bodenschutzbehörde) ist zu informieren, falls bei Eingriffen in den Untergrund (z. B. Erd- und Tiefbauarbeiten, Bodenbewegungen usw.) visuelle oder sensorische Auffälligkeiten in Form von Gerüchen oder Boden- und Grundwasserverunreinigungen festgestellt werden.

2.4 Denkmalschutz und ortsbildprägende Gebäude

Im Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets befinden sich mehrere Baudenkmale i. S. d. Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG).

Folgende Gebäude sind vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege in das Verzeichnis der Baudenkmale aufgenommen worden:

Denkmal-Nr.	Adresse	Flurstück	Nutzung
454029.00003	Am Kriegerdenkmal, 49762 Lathen	Lathen, 4, 231/3	Kriegerdenkmal mit Baumbestand
454029.00004	Bahnhofstraße 36, 49762 Lathen	Lathen, 5, 26/6	Bahnhofshotel
454029.00005	Burgstraße 12, 49762 Lathen	Lathen, 4, 62/5	Kath. Kirche St. Vitus mit Kirchengarten & Kreuzifix
454029.00007	Hauptstraße, 49762 Lathen	Lathen, 4, 282/2	Amtsbrunnen
454029.00010	Melstruper Straße, 49762 Lathen	Lathen, 14, 252	Jüdischer Friedhof
454029.00011	Hauptstraße 38, 49762 Lathen	Lathen, 4, 104/1	Wohnhaus (Haus Schlichter) mit Wirtschafts-anbau
454029.00012	Burgstraße 25, 49762 Lathen	Lathen, 2, 21/2	Wohnhaus als Bestandteil einer Denkmalgruppe
454029.00013	Burgstraße 25, 49762 Lathen	Lathen, 2, 21/2	Wirtschaftsgebäude mit Anbau als Bestandteil einer Denkmalgruppe
454029.00044	Emsstraße 5, 49762 Lathen	Lathen, 4, 216/3	Villa mit Baumbestand
454029.00048	Bahnhofstraße 22, 49762 Lathen	Lathen, 5, 13/3	Ehem. Wohnhaus (Polizei) mit Garage
454029.00049	Hauptstraße 22, 49762 Lathen	Lathen, 4, 71/2	Ehem. Verwaltungsgebäude Wasser- u. Schifffahrtsamt
454029.00052	Melstruper Straße 1, 49762 Lathen	Lathen, 3, 170/23	Wohnhaushälfte
454029.00053	Melstruper Straße 1A, 49762 Lathen	Lathen, 3, 170/24	Wohnhaushälfte
454029.00064 (Prüffall)	Molkereistraße 3, 49762 Lathen	Lathen, 14, 225	Wohnhaus, Atelier Hellerbernd

Tabelle 2: Verzeichnis der Baudenkmale im Untersuchungsgebiet

Quelle: Landkreis Emsland FB Denkmalpflege

Das Gebäude mit der Denkmal-Nr. 454029.00064 „Molkereistraße 3“ wird derzeit noch auf seine Denkmaleigenschaft überprüft, eine Ausweisung als Einzeldenkmal im Sinne von § 3.2 NDSchG ist jedoch geplant.

An der Erhaltung und Wahrung des unbeeinträchtigten Erscheinungsbildes dieser Baudenkmale besteht ein öffentliches Interesse. Jegliche Baumaßnahmen am und im Nahbereich der o.g. Baudenkmäler sind gemäß § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und daher frühzeitig mit

der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Zudem ist der sogenannte Umgebungsschutz der o.g. Denkmale zu berücksichtigen. Gemäß § 8 NDSchG dürfen Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals nicht geändert, errichtet oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Denkmals beeinträchtigt wird. Diesbezüglich ist zu beachten, dass aus Gründen des denkmalrechtlichen Umgebungsschutzes (§ 8 NDSchG) im Einzelfall die denkmalpflegerischen Anforderungen über den in der Begründung des Bebauungsplanes festgesetzten Vorgaben zur baulichen Nutzung liegen können.

Hinsichtlich der Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass sich im Planungsgebiet zwei archäologische Fundstellen befinden. Dabei handelt es sich um eine Fundstreuung aus dem Mittelalter und der Neuzeit sowie ein Einzelfund (Feuersteinbeil).

Inwieweit archäologische Fundstücke / Bodendenkmale im Boden verborgen sind, kann im Voraus jedoch nicht geklärt werden. Aus diesem Grund gelten die folgende Hinweise:

- Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten ur- oder frühgeschichtliche Bodenfunde gemacht werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege anzuzeigen (§ 14 Abs. 1 NDSchG).
- Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von 4 Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde vorher die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (§ 14 Abs. 2 NDSchG).

Neben der denkmalgeschützten Bausubstanz befinden sich weitere städtebaulich wertvolle Gebäude, die als ortsbildprägend charakterisiert werden können. Der ortsbildprägende Charakter ergibt sich insbesondere daraus, dass die städtebaulichen Hauptmerkmale des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet (geschlossene, giebelständige Bauweise) aufgegriffen werden. Die ortsbildprägenden Gebäude repräsentieren folglich die lokalen Gebäudeformen und die bauhandwerkliche Tradition. Einzelne Gebäude sind auch aufgrund ihrer exponierten Lage und die räumliche Funktion für das Erscheinungsbild einer Straße bzw. eines Platzes von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

2.5 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen

Die eher kleinteilige, aufgelockerte Bebauung entstammt im Wesentlichen den 1930er bis 1980er Jahren; dabei kann ein Teil der Bebauung als historische Bausubstanz angesehen werden. Das Gebiet ist aber auch durchsetzt mit Neubebauung, die intensiv in der jüngeren Vergangenheit durch eine Nachverdichtung und Ersatzbebauung auf bereits bebauten Grundstücken oder Schließung von Baulücken entstanden ist.

Vorherrschend im gesamten Untersuchungsbereich ist die Wohnbebauung, neben den hier im Ortskern bzw. Untersuchungsbereich vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvorsorge, Verwaltung, Schulen und sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen. Hier finden sich die für den Ortskern und die Sicherstellung der Ortskernfunktionen typischen Gebäude, die ausschließlich Nichtwohngebäude sind, also z. B. als öffentliche Zweckbauten oder für Gewerbe, Handel und Dienstleistung genutzt werden. Diese meist größeren Baukörper beherbergen das Schulzentrum im Nordwesten, die Kirche im Südwesten, einige Verbrauchermärkte entlang der Bahnhof- und Großen Straße sowie der Bereich mit Rathaus und unmittelbarer Nachbarschaft.

Aus der Nutzungsmischung im Quartier ergeben sich kurze Wege: Umfangreiche Nahversorgungsmöglichkeiten, Dienstleistungen, gastronomische Angebote und auch soziale Einrichtungen stehen fußläufig zur Verfügung.

Insgesamt besteht das Quartier aus ca. 290 Gebäuden. Auf die sich nach dem Liegenschaftskataster 478 Gebäudeteile verteilen. Bei der Analyse zum integrierten energetischen Quartierskonzept (IEQ) bilden diese die kleinste Untersuchungseinheit. Ein Gebäude (einbezogen wurden sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäude) kann aus einem oder mehreren Gebäudeteilen bestehen. Diese Bestandsanalyse bildet die Grundlage zur Ermittlung des Sanierungsbedarfs.

Mit 55 % der Gebäudeteile überwiegen im Quartier Einfamilienhäuser (EFH), dabei wird ein Gebäudeteil je Gebäude gerechnet. Zwischen Reihenhäusern, als End- oder Mittelhaus, und Doppelhaushälften wird in der Zusammenfassung nicht weiter unterschieden. Sie sind in der Kategorie Reihenhaus (RH) erfasst und betragen 12 Prozent. Etwa 7 % der Gebäudeteile sind Mehrfamilienhäusern zuzuordnen. Die reinen Zweckbauten belaufen sich auf 17 Gebäudeteile, was etwa 4 % der gesamten Gebäudeteile entspricht. In 102 aller Gebäudeteile, also in 21 %, befindet sich ausschließlich oder in Mischnutzung Gewerbe, Handel oder Dienstleistung (GHD) (siehe folgende Abbildung). Neben der Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe, mit 78 Gebäudeteilen, gibt es 41 Gebäudeteile, die dem Zweck Gewerbe Handel und Dienstleistung (GHD) oder als Zweckbauten gewidmet sind.⁵

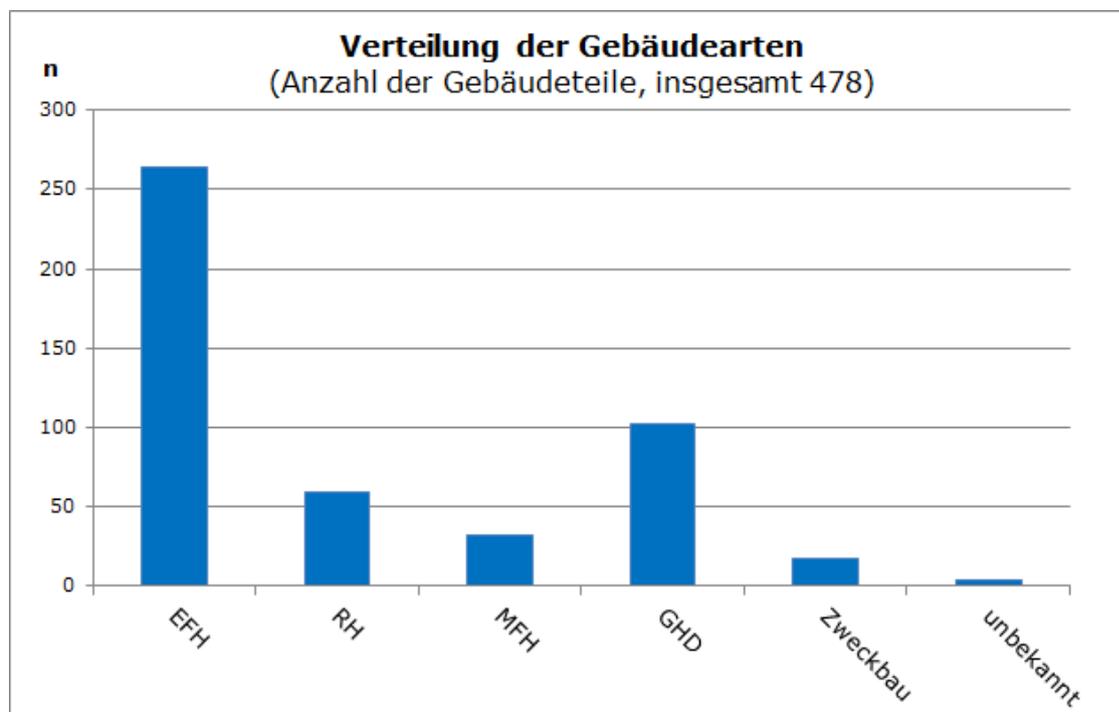


Abbildung 6: Verteilung der Gebäudearten nach Anzahl der Gebäudeteile

Quelle: Planungsbüro Graw aus: Integriertes energetisches Quartierskonzept - Abschlussbericht 05.12.2017

Die vorhandenen Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet lassen sich unterschiedlichen Baualtersklassen in Anlehnung an Deutsche Gebäudetypologie nach IWU (IWU, 2015) zuordnen.

⁵ Quelle: Planungsbüro Graw aus: Integriertes energetisches Quartierskonzept - Abschlussbericht 05.12.2017

Das Quartier wurde im Wesentlichen seit 1919 bebaut. Rund ein Viertel der Gebäude wurde bis 1948 erbaut. Nennenswert ist auch der Zubau im Zuge des wirtschaftlichen Aufschwungs der 1950er und 1960er Jahre. Die meisten Gebäudeteile im Quartier weisen ein Errichtungsdatum nach 2002 auf - begründet wohl besonders durch Neubau- und Nachverdichtungsf lächen

Wird das Gebäudealter nach Gebäudeart betrachtet, dominieren die Einfamilienhäuser in allen älteren Altersklassen (vor 1994), in neueren Baujahren nimmt ihr Anteil verhältnismäßig – auf unter 50 % - ab.

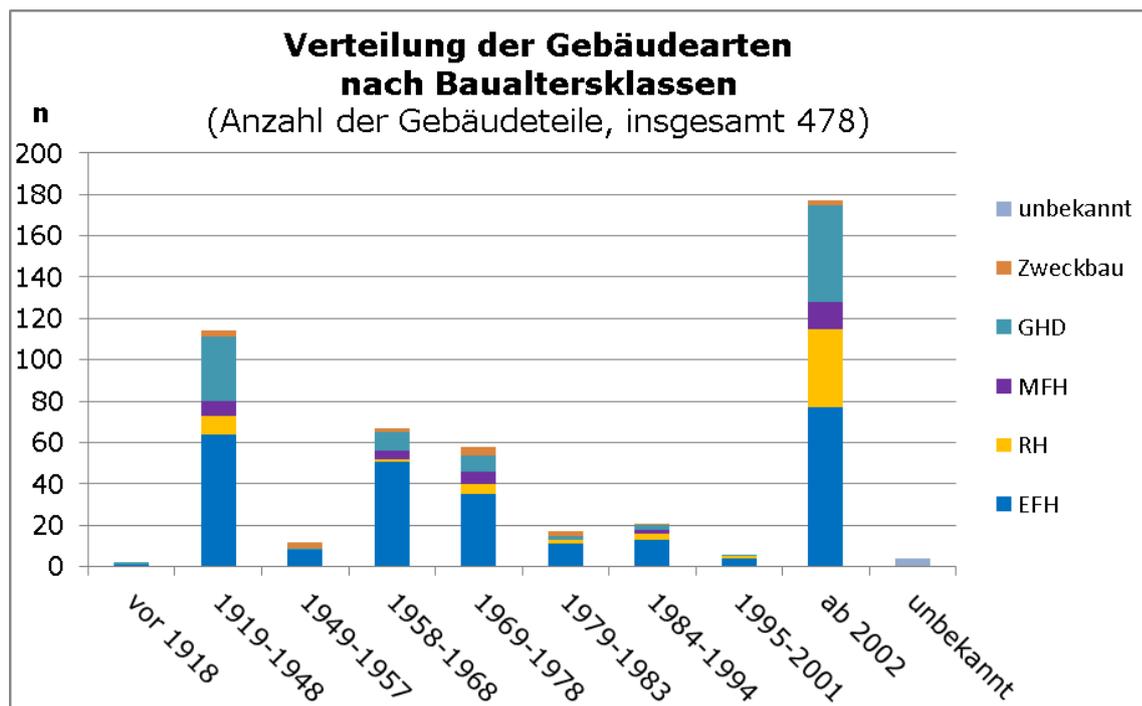


Abbildung 7: Verteilung der Gebäudearten nach Baualtersklassen nach Anzahl der Gebäudeteile)

Quelle: Planungsbüro Graw aus: Integriertes energetisches Quartierskonzept - Abschlussbericht 05.12.2017

In der Baualtersklasse von 1919 bis 1978 finden sich einige Gebäude, die aus Gründen des Denkmalschutzes nicht oder nur bedingt sanierungsfähig sind. Der Großteil dieser Gebäude aber ist sanierungsfähig und meist auch sanierungsbedürftig. Das Integrierte energetischen Quartierskonzept stellt an Hand der Begehung des Quartiers und der Aufnahme der Gebäude keine von außen augenfälligen Sanierungen an den Gebäuden fest. Zusammen mit dem hohen Anteil an neuen Gebäuden, welche nach 2002 errichtet wurden, lässt dies darauf schließen, dass Gebäude eher abgerissen und neu gebaut wurden.

2.6 Aktualisierte Bestandsaufnahme zum Baulücken und Leerstandskataster

Die aktualisierte Bestandsaufnahme des Baulücken- und Leerstandskatasters von 2018 (siehe Anhang) zeigt neue aber auch bereits wieder genutzte Leerstände, Baulücken und Nachverdichtungspotenziale auf. Als Baulücke werden alle Grundstücke mit derzeitigem Baurecht aufgenommen, die nicht oder nur geringfügig bebaut sind. Baulücken werden vielfach durch Eigentumsverhältnisse, Erschließungssituationen, problematische Grundstückszuschnitte und

ungeklärte Entwicklungschancen im Gebiet verursacht. Als Nachverdichtungspotenziale werden Grundstücksteile aufgenommen, die auf Grund der Grundstücksgröße mit weiterer Bebauung nach verdichtet werden könnten (Bauen in zweiter Reihe). Die Darstellung erfolgt in kartografischer und tabellarischer Zusammenstellung (grundstücksbezogene Daten).

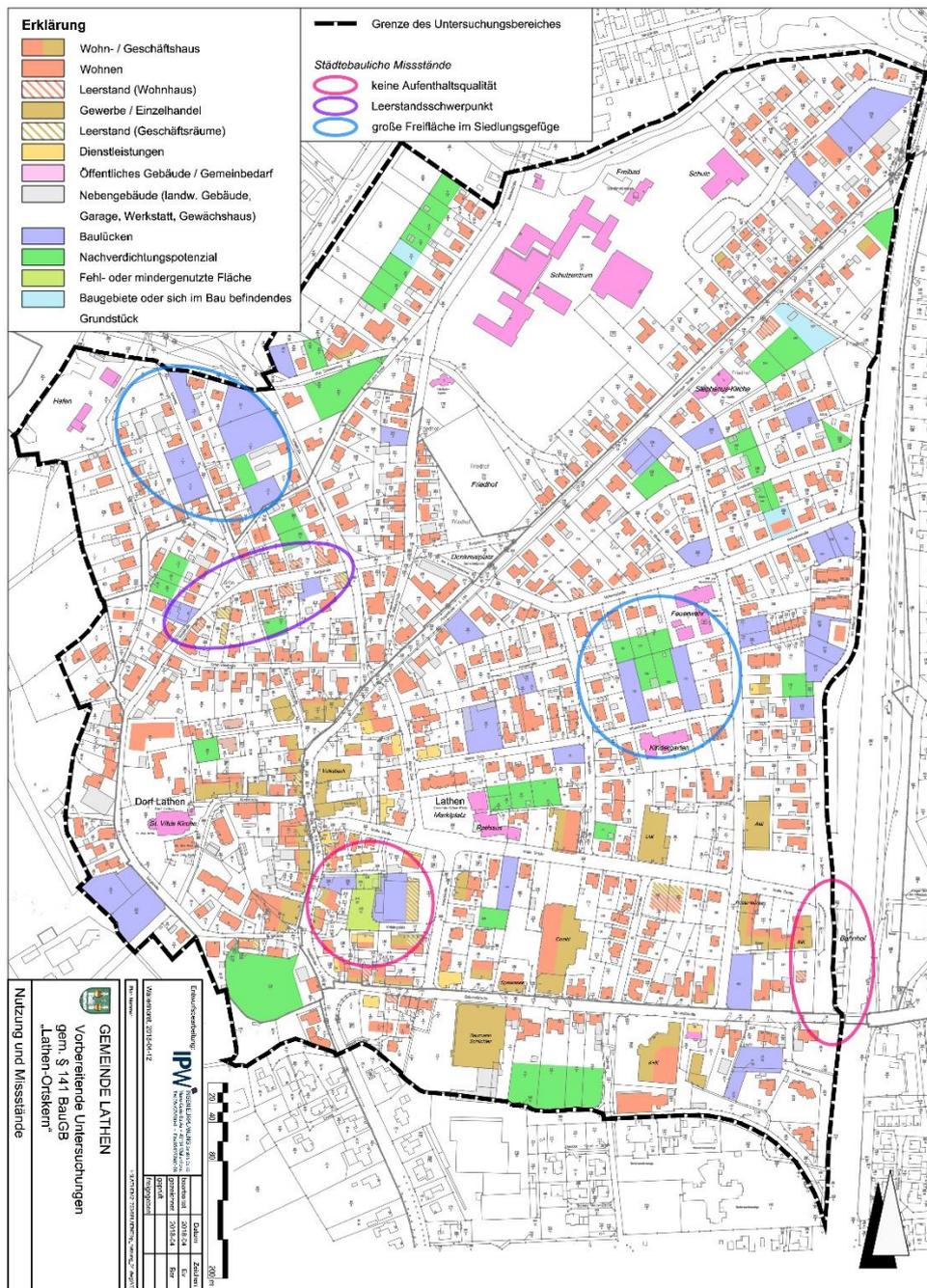


Abbildung 8: Nutzungs- und Leerstandsplan

Quelle: IPW - Eigene Bearbeitung

Derzeit liegen gut 30 Baulücken vor, es handelt sich hier im Wesentlichen um Einzelgrundstücke, auf denen grundsätzlich eine Bebaubarkeit gegeben ist, wobei im Einzelnen die Ursachen der bisher nicht genutzten Baurechte nicht hinterfragt sind. Vereinzelt liegen auch mehrere benachbarte Grundstücke vor, die zusammenhängend nicht bebaut sind. Ein Schwerpunkt von Baulücken findet sich im Norden des Untersuchungsgebietes; hier handelt es sich im Nordwesten um einen Bereich, der als Innenbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen ist, wo

also keine Bebauungspläne vorliegen. Es bestehen aber auch durchaus Baulücken innerhalb des Geltungsbereichs rechtsverbindlicher Bebauungspläne.

Brachflächen und Baulücken unterbrechen das Stadtgefüge. Der sich daraus ergebende städtebauliche Missstand ist im gesamten Untersuchungsgebiet sichtbar. Die Brachflächen und Baulücken sind sowohl südlichen, im Bereich der zentralen Einrichtungen, als auch in den nördlichen Wohngebieten vorhanden. Kritisch hervorzuheben sind die Flächen an Vitus- und Emsstraße, hier kommen zu den Baulücken Nachverdichtungspotenziale auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Zusammen ergeben sich große Freiflächen im Siedlungsbereich. Zudem haben brachliegende und mindergenutzte Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes, die nicht oder nur provisorisch unter Wert, z. B. als Parkplatz, zwischengenutzt werden, negative Auswirkungen auf den Investitions- und Sanierungswillen der Eigentümer.

Im folgenden Abschnitt werden exemplarische Beispiele für Baulücken, Nachverdichtungspotential und Leerstände dargestellt. Die ausführliche und umfassende Dokumentation findet sich in der **Anlage "Bestandsdokumentation (IPW ; 2018-03-07)"**

2.6.1 Baulücken



Abbildung 9: Beispiele für Baulücken

2.6.2 Nachverdichtungspotenziale



Abbildung 10: Beispiele für Nachverdichtungspotenziale

Die vorhandenen Leerstände (Wohnleerstand, Gewerbeleerstand, Teilleerstand bei Nutzungsmischung) im Untersuchungsgebiet können nur über eine visuelle Erhebung im Rahmen einer Ortsbegehung ermittelt werden. Diese Erhebungsmethode birgt allerdings eine gewisse Fehlerhaftigkeit, da Leerstände visuell nicht vollständig erfassbar sind⁶. Ein Leerstandsschwerpunkt ist entlang der Burgstraße zu identifizieren. Die dort vorherrschende Bebauung aus den Jahren 1919 bis 1948 entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen und Standards. Vereinzelt sind auch Leerstände im östlichen Untersuchungsgebiet vorhanden.

2.6.3 Wohnungsleerstand



Abbildung 11: Beispiele für Wohnungsleerstand

⁶ Eine alternative Methode könnte in einer stromzählergestützten Leerstandsanalyse bestehen; die Anwendung dieser Erhebungsmethode scheidet aus Datenschutzgründen bzw. aufgrund des erheblichen Aufwands hier aus.

2.6.4 Gewerbeleerstand



Abbildung 12: Beispiele für Gewerbeleerstand

Durch die Ortsbegehungen konnten aufgrund der geschilderten methodischen Ungenauigkeiten zwölf sichtbare Wohnungs- und zehn Gewerbeleerstände erhoben werden. Eine Differenzierung in kurzfristige und strukturelle Leerstände kann auf Grundlage dieser Erhebung nicht zweifelsfrei erfolgen. Bei der Aktualisierung des Brachflächen- und Leerstandskatasters fiel jedoch zwei Wohnhäuser sowie fünf Gewerbeimmobilien auf, die auch 2015 leer standen. Hier könnte von strukturellem Leerstand gesprochen werden.

2.7 Verkehrsinfrastruktur und öffentlicher Raum

2.7.1 Straßen

Im Untersuchungsgebiet befindet sich als klassifizierte Straße die Kreisstraße 164, hierbei handelt es sich um die Haupt- und Melstruper Straße. Innerhalb des Untersuchungsgebietes liegen ansonsten ausschließlich Gemeindestraßen vor; das klassifizierte Straßennetz ist hier weiter nicht betroffen. Das Netz der Gemeindestraßen ist in den letzten Jahren sukzessive modernisiert worden, auch sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sowie zur Verbesserung des Gehwegsystems umgesetzt worden.

Weitere Maßnahmen zum Ausbau bzw. zur Sanierung des Verkehrsnetzes sind zeitnah geplant. Das Integrierte Entwicklungs- Handlungskonzept sieht u. a. die Neugestaltung des Bahnhofsumfelds vor. Dort sind der Bau eines Park-/Ride-Parkplatzes, Anlage eines Gehweges, barrierefreier Zugang zum Bahnhof, Modernisierung/Erweiterung der Fahrradabstellplätze sowie die verkehrsgerechte Anbindung an die Bahnhofstraße/Sögeler Straße geplant.

Erforderlich wird in den nächsten Jahren sicherlich auch eine Sanierung des Abwassersystems in Teilbereichen mit einem derzeitigen Mischwasserkanal. Bei einer Trennung der Leitungen für die separate Ableitung von Schmutz – und Regenwasser erscheint dann auch eine Sanierung der davon betroffenen Straßen sinnvoll.

2.7.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr verteilt sich im zentralen Bereich um den Marktplatz auf mehrere Parkplätze. Darüber hinaus bieten die Einzelhändler entlang der Großen Straße eigene Stellflächen an. In den Wohnbereichen ist im öffentlichen Straßenraum kaum ruhender Verkehr vorhanden.

2.7.3 Fuß- und Radwege

Im Untersuchungsgebiet sind keine ausgewiesenen Radwege vorhanden, die Radfahrer benutzen mit Ausnahme der kleineren Kinder (entsprechend Straßenverkehrsordnung) die Fahrbahn der jeweiligen Straße. Entlang der Melstruper Straße und der Bahnhofstraße befinden sich jeweils kombinierte Rad-/Gehwege. Eine Planung zum Bau eines gesonderten Radweges innerhalb des Untersuchungsgebietes besteht derzeit nicht.

2.7.4 Stadtplätze

Der Kolpingplatz wird derzeit als Parkplatz genutzt. Im Rahmen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes der Samtgemeinde Lathen sind bereits Maßnahmen zur Umgestaltung festgelegt, aber noch nicht umgesetzt worden. Angrenzend befindet sich die Baulücke des ehemaligen Combi-Marktes sowie weitere Baulücken und mindergenutzte Flächen. Der gesamte Platzbereich bietet keine Aufenthaltsqualität und ist daher als städtebauliches Defizit zu bewerten.



Abbildung 13: Beispiele für Stadtplätze

Der Erna-de-Vries-Platz am Rathaus ist in den letzten Jahren umgestaltet worden, so dass hier kein Sanierungsbedarf besteht.

Als Grünfläche am Friedhof nimmt der Denkmalplatz keine wichtige Stadtplatzfunktion ein, die Bedeutung des Denkmals wird auf Grund der „versteckten“ Lagen nicht unterstrichen. Auf Grund seiner Lage am Beginn der Hauptstraße bietet sich jedoch die Herausbildung eines Entrees zum historischen Dorfkern an. Dabei sollte das Denkmal in seiner Funktion der Erinnerung, Platz prägend sein.

Ein weiteres städtebauliches Defizit ist in der Platzsituation an der Kreuzung Emsstraße / Burgstraße vorhanden. Die dortige Grünfläche wirkt ungepflegt und weist auf Grund mangelnder Gestaltung keine Aufenthaltsqualität vor.

2.7.5 ÖPNV

Hinsichtlich des ÖPNV lässt sich feststellen, dass das Quartier zunächst über Busverkehrslinien gut erschlossen ist. Die vorhandenen Haltepunkte befinden sich am Marktplatz und am Bahnhof. Im Wesentlichen von Schulverkehrslinien bedient werden der Kindergarten und die Grundschule.

Am Ostrand des Plangebietes befindet sich der Lathener Bahnhof, gelegen an der DB-Hauptstrecke Emden – Rheine (– Ruhrgebiet). Über diesen Haltepunkt erreichen zunächst die Schüler die nächstgelegenen Schulstandorte mit Gymnasium, überdies ist Lathen damit auch an das nationale DB-Verkehrsnetz angeschlossen.

Mittels Rahmenvereinbarung mit dem Land Niedersachsen wurde im Frühjahr 2016 das Programm „Niedersachsen ist am Zug! III“ (NiaZ3) auf den Weg gebracht. Es beinhaltet die komplette oder teilweise Modernisierung von 44 Bahnhöfen in Niedersachsen im Umfang von insgesamt ca. 147 Mio. Euro. Besondere Priorität bei den durch Land, Bahn und Bund finanzierten Maßnahmen hat der barrierefreie Ausbau. 33 Stationen befinden sich im Verantwortungsbereich der LNVG, neun im ZGB, und zwei in der Region Hannover. Der Bahnhof in Lathen gehört zu den für dieses Konzept vorgesehenen Bahnhöfen.

Im Rahmen dieser Modernisierungsmaßnahme soll das gesamte Bahnhofsumfeld insbesondere der Busbahnhof barrierefrei umgebaut werden. Während die Modernisierung des Bahnhofs von der DB Station & Service AG geplant und durchgeführt wird, ist der Busbahnhof und das weitere Umfeld der kommunalen Planung unterstellt. Daher besteht seitens der Gemeinde Lathen ausdrücklich das Ziel, hier zwischen der Kommune und der DB Station & Service AG enge Abstimmungen vorzunehmen, um insbesondere mobilitätsgerechte Übergänge / Zugänge zu schaffen.

2.8 Soziodemografische- und Wirtschaftsstruktur

2.8.1 Bevölkerungsentwicklung

Nachfolgend werden einige Daten zur Einwohnerentwicklung bzw. zur Demografie dargestellt; u. a. Darstellung der Einwohnerzahl im Vergleich der Gebietseinheiten SG Lathen, Lathen und Untersuchungsquartier in den Jahren 1995 bis 2017. Für die Gemeinde und die Samtgemeinde liegen die Einwohnerzahlen der Jahre 1995 bis 2015 in Fünfjahresabständen vor.

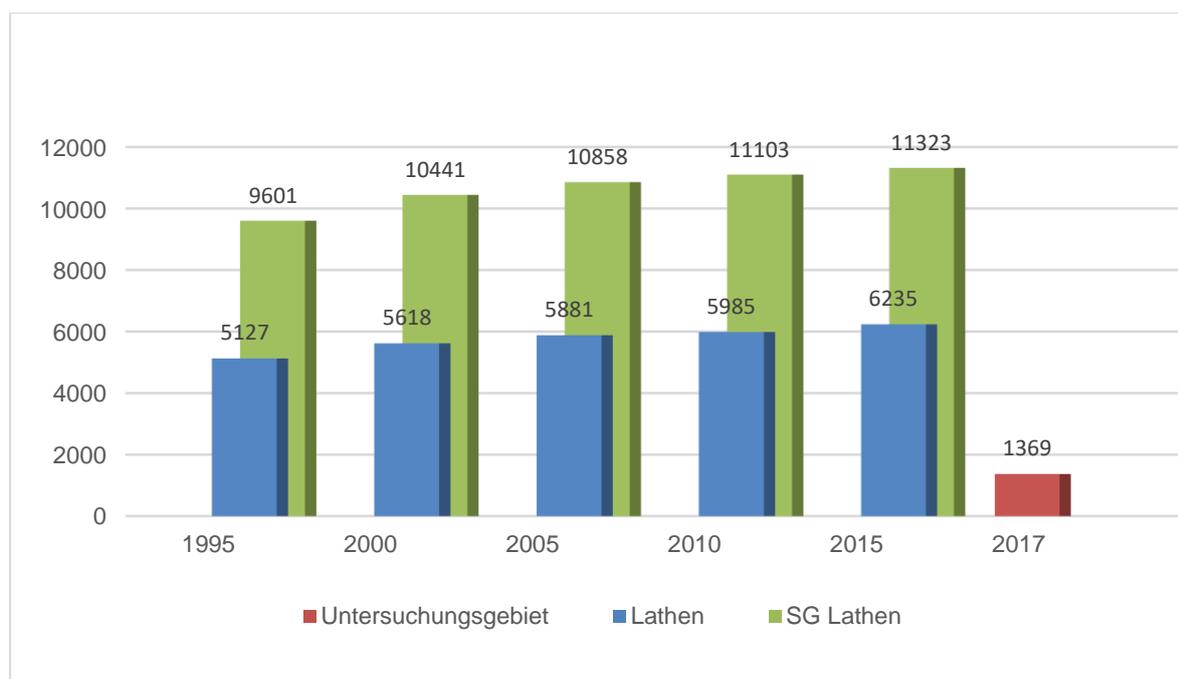


Abbildung 14: Absolute Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Quelle: Nieders. Landesamt für Statistik, Gemeinde Lathen - eigene Bearbeitung IPW

Für das Untersuchungsgebiet wurde durch die Verwaltung der Gemeinde Lathen die Einwohnerzahl im Jahr 2017 ermittelt. Das Ergebnis zeigt, dass in der Gemeinde Lathen rd. 50 % der Bevölkerung der Samtgemeinde leben. Im Untersuchungsquartier leben wiederum mit gezählten 1.369 Personen, rd. 22 % der Einwohner der Gemeinde Lathen. Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 70 ha auf, somit ist eine Bevölkerungsdichte von 20 Einwohner/ha gegeben, auch diese Tatsache deutet durchaus auf ein Nachverdichtungspotential hin.

Im Vergleich mit dem Landkreis Emsland stellt sich die Bevölkerungsentwicklung der Samtgemeinde und Gemeinde Lathen wie in der folgenden Abbildung dar. Zum besseren Vergleich wurde die relative Zunahme der Einwohnerzahl bezogen auf das Basisjahr 1995 = 100 gewählt.

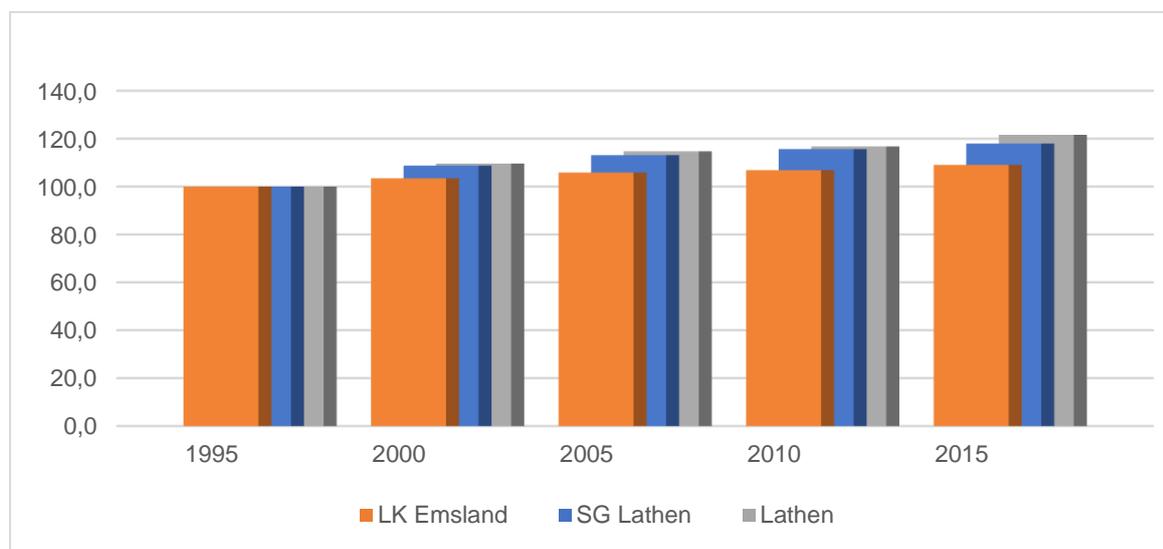


Abbildung 15: Relative Bevölkerungsentwicklung im Vergleich (1995 = 100)

Quelle: Nieders. Landesamt für Statistik, Gemeinde Lathen - eigene Bearbeitung IPW

Während im gesamten Landkreis die Bevölkerung zwischen 1995 und 2015 kontinuierlich um rund 10 % wuchs, nahm die Einwohnerzahl in der Samtgemeinde mit rd. 18 % deutlich stärker zu. Mit einem Bevölkerungszuwachs von über 20% liegt die Zuwachsrate in der Teilgemeinde Lathen noch deutlicher über der des Landkreises.

Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus dem Verhältnis von Geburten- und Sterbeziffern, der natürlichen Bevölkerungsentwicklung und Wanderungsgewinnen oder -verlusten. Der Gesamtsaldo dieser Bevölkerungsentwicklungen führt schließlich zu einer Bevölkerungszu- oder -abnahme. Die Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Wanderungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2005 bis 2015 im Vergleich von Landkreis Emsland, Samtgemeinde Lathen und Lathen ist in den folgenden Grafiken dargestellt.

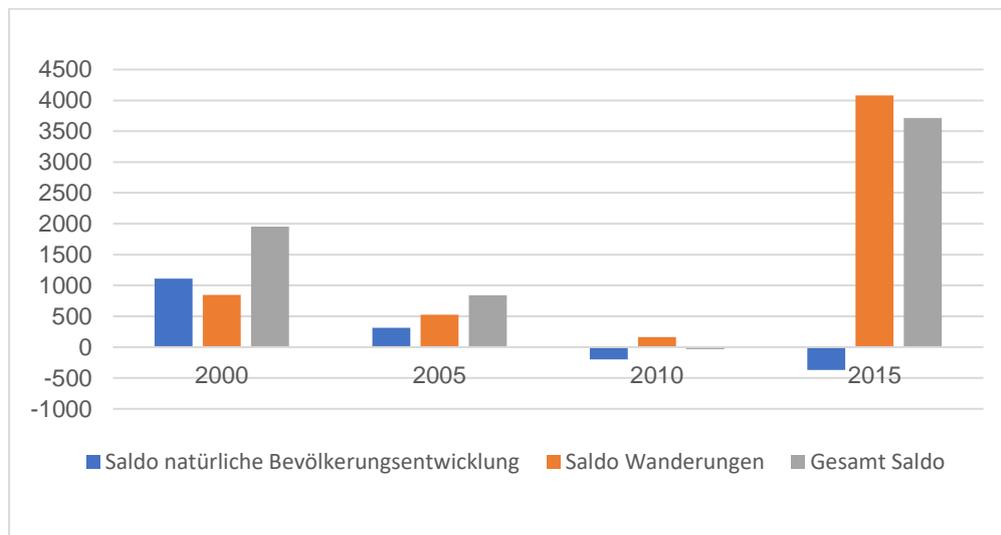


Abbildung 16: Landkreis Emsland: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik - eig. Bearbeitung IPW

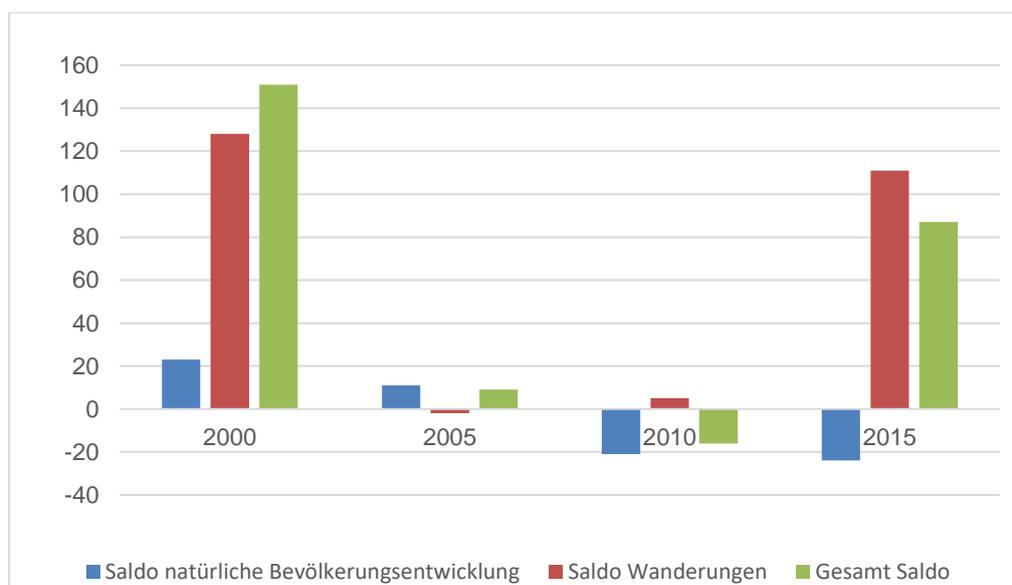


Abbildung 17: Samtgemeinde Lathen: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik - eig. Bearbeitung IPW

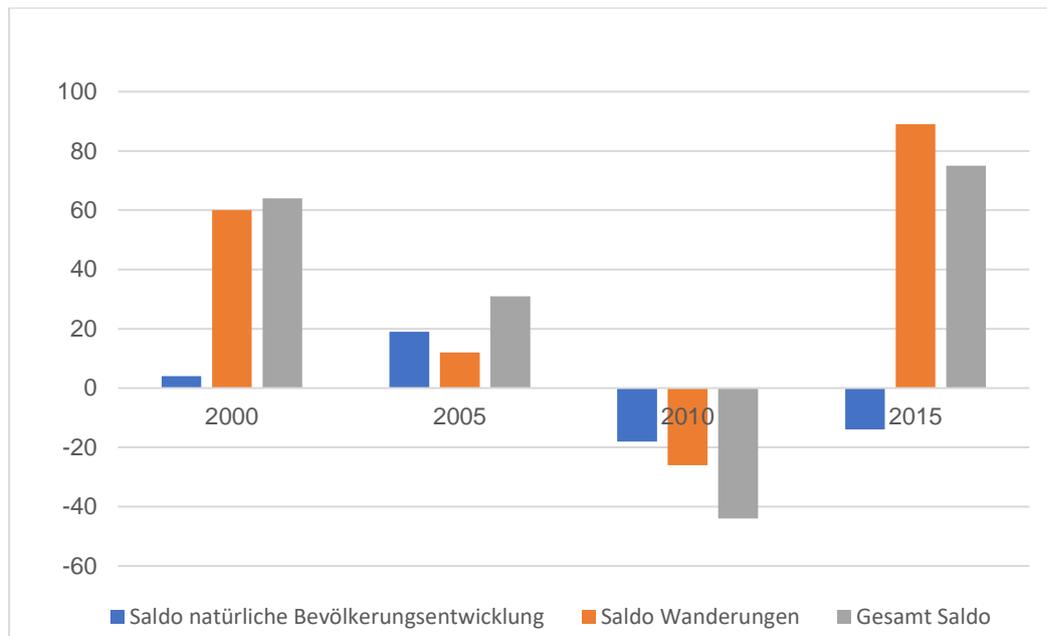


Abbildung 18: Gemeinde Lathen: Natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsentwicklung

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik - eig. Bearbeitung IPW

Während im Jahr 2000 in allen drei Vergleichsregionen relativ dynamische, positive Salden (sowohl hinsichtlich der Wanderungsbewegungen als auch hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung) erreicht wurden, zeigten sich im Jahr 2005 verhalten positive und im Jahr 2010 stagnierende bzw. rückläufige Gesamtentwicklungen. Im Jahr 2015 verursachten erhebliche Zuwanderungsgewinne und eine leicht rückläufige natürliche Bevölkerungsentwicklung in allen Regionen ein verhältnismäßig hohes Bevölkerungswachstum.

2.8.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur im Landkreis Emsland, der Samtgemeinde Lathen und der Gemeinde Lathen liegt für die Jahre 2011 und 2015 vor. Die Altersstruktur für das Untersuchungsquartier liegt lediglich für das Jahr 2017 vor. Obwohl dadurch keine zeitliche Integrität vorliegt, wird der Altersaufbau des Untersuchungsquartiers den Strukturen der weiteren Gebietseinheiten gegenübergestellt. Aufgrund der stark unterschiedlichen Bevölkerungszahlen der Gebietseinheiten wird der relative Anteil der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung dargestellt.

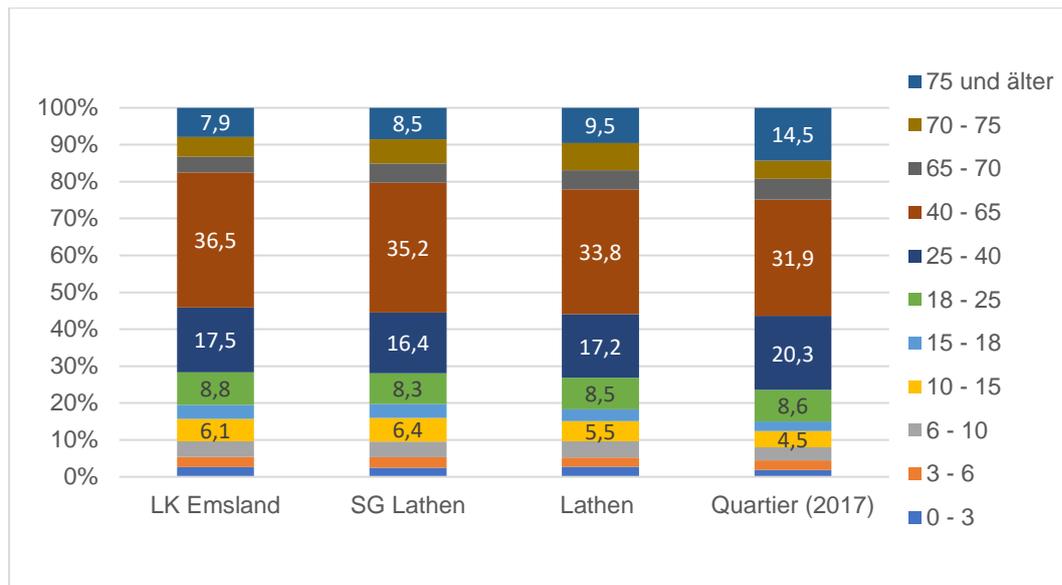


Abbildung 19: Altersstruktur im Vergleich (2011)

Quelle: Nieders. Landesamt für Statistik, Gemeinde Lathen - eigene Bearbeitung IPW

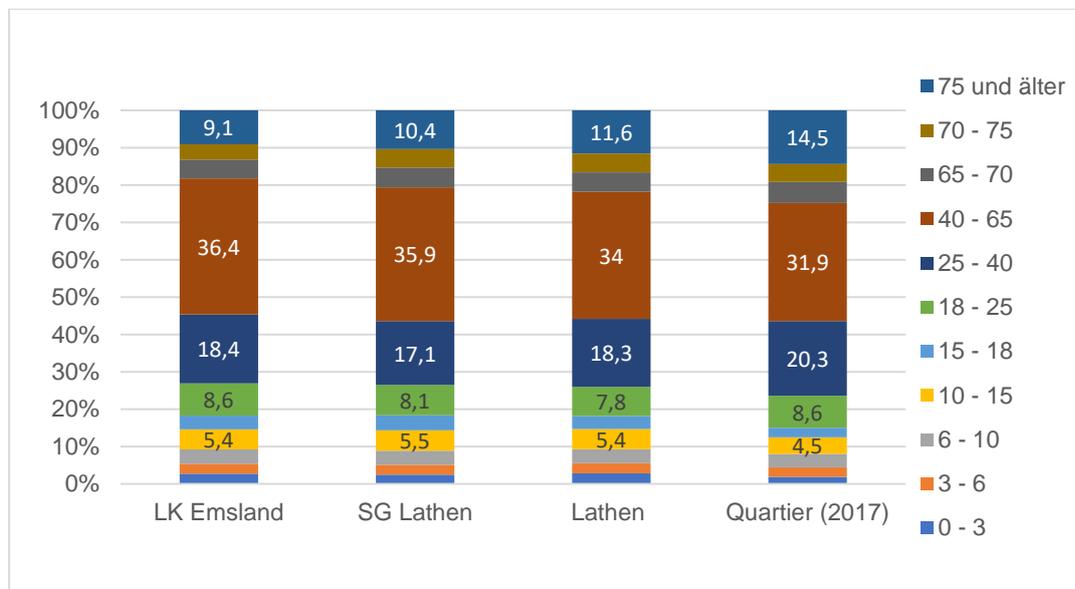


Abbildung 20: Altersstruktur im Vergleich (2015)

Quelle: Nieders. Landesamt für Statistik, Gemeinde Lathen - eigene Bearbeitung

Im Vergleich zur Gemeinde sowie den anderen Bezugspunkten ist der Anteil der über 70-jährigen im Untersuchungsgebiet deutlich höher.

2.8.3 Pendlersalden und Wirtschaftsstruktur

Die Daten zu o. g. Thema liegen auf der Ebene des Untersuchungsgebietes nicht vor. Entsprechend werden im Folgenden Zahlen für den Landkreis, die Samtgemeinde und die Gemeinde dargestellt. Die Aufbereitung erfolgt in Form von Grafiken zu den relevantesten Aspekten. Auf eine eingehende textliche Erläuterung wird dabei verzichtet, da sich für die Gemeinde insgesamt keine signifikanten Auffälligkeiten zeigen.

Mit Blick auf die (negativen) Pendlersalden lässt sich die Aussage treffen, dass die Samtgemeinde und die Gemeinde Lathen klassische Wohnstandorte sind.

Besonders deutlich wird dies unter Bezugnahme auf die Beschäftigten am Wohnort. Der Anteil des (Aus-)Pendlerüberschusses an den sozialversicherungspflichtig beschäftigten Einwohnern der Samtgemeinde liegt bei über 30 %. Für die Gemeinde Lathen liegt derselbe Anteil bei knapp 15 %. Diese Tatsache und der relativ hohe Anteil der Beschäftigten im Bereich Handel, Verkehr etc. für die Gemeinde Lathen verdeutlicht die Aufgabe als Zentralort der Samtgemeinde.

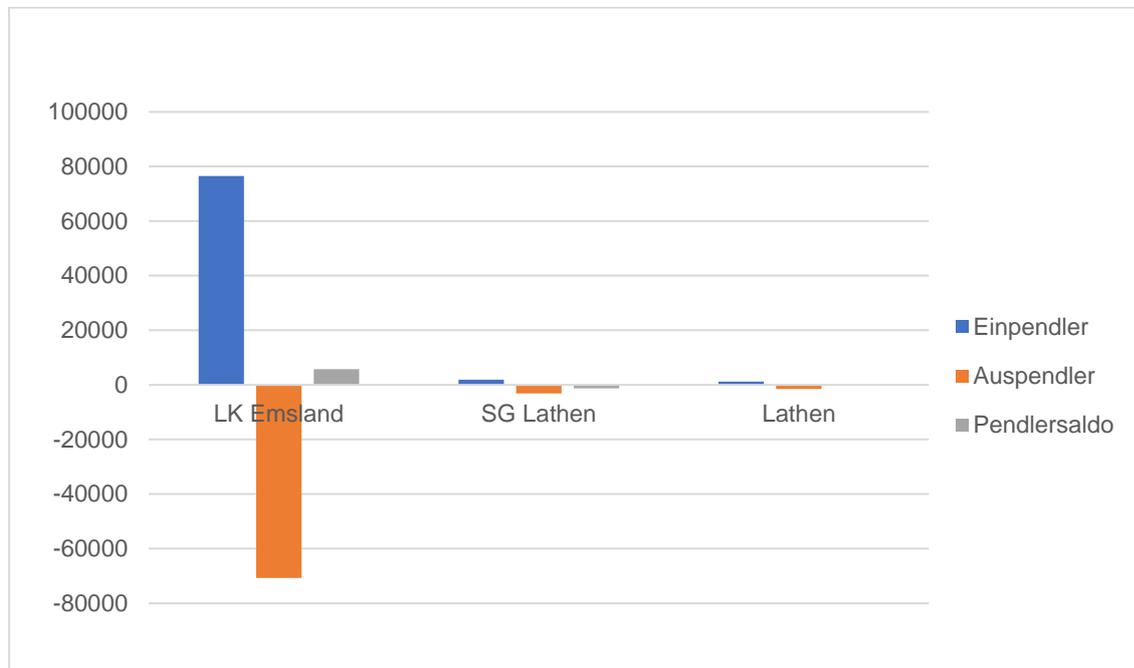


Abbildung 21: Pendlersalden im Vergleich (30.06.2015)

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik - eig. Bearbeitung IPW

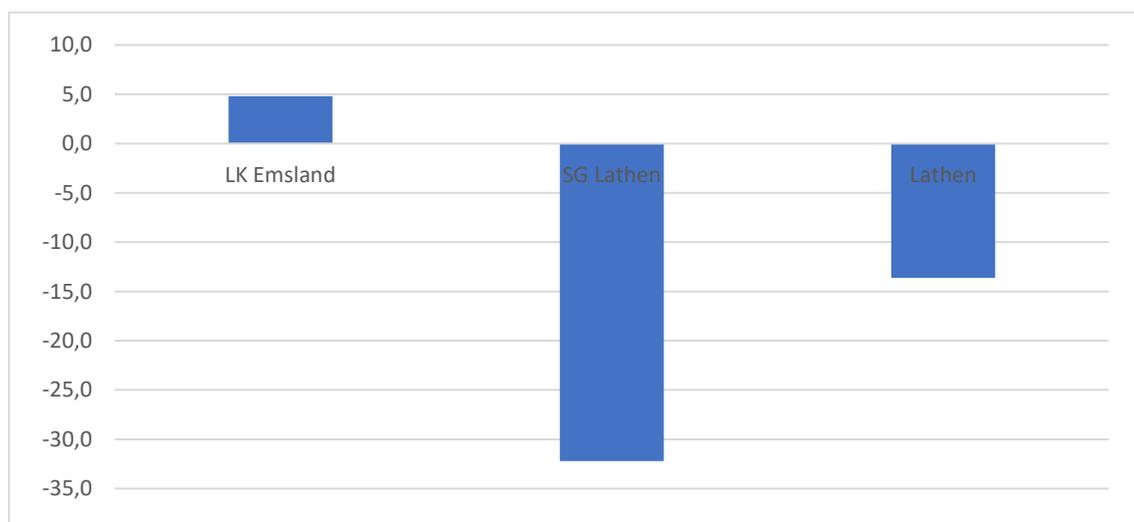


Abbildung 22: Relativer Pendlersaldo bezogen auf die Beschäftigten am Wohnort (30.06.2015)

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik - eig. Bearbeitung IPW

Im Vergleich zum Landkreis zeigt sich der hohe Auspendleranteil. Die überwiegende Zahl der Bewohner von Gemeinde und Samtgemeinde finden ihren Arbeitsplatz in den umliegenden Schwerpunktstandorten wie den Mittelzentren Lingen, Meppen und Papenburg.

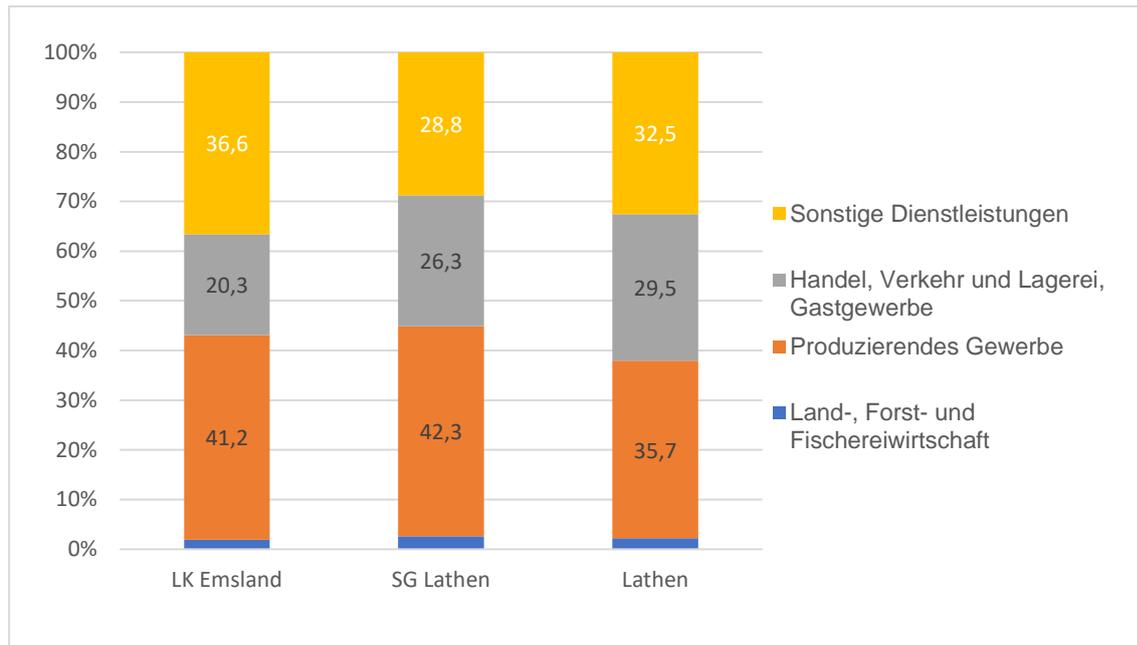


Abbildung 23: Relativer Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort nach Wirtschaftsbereichen

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik - eig. Bearbeitung - (Gebietsstand: 1.1.2015)

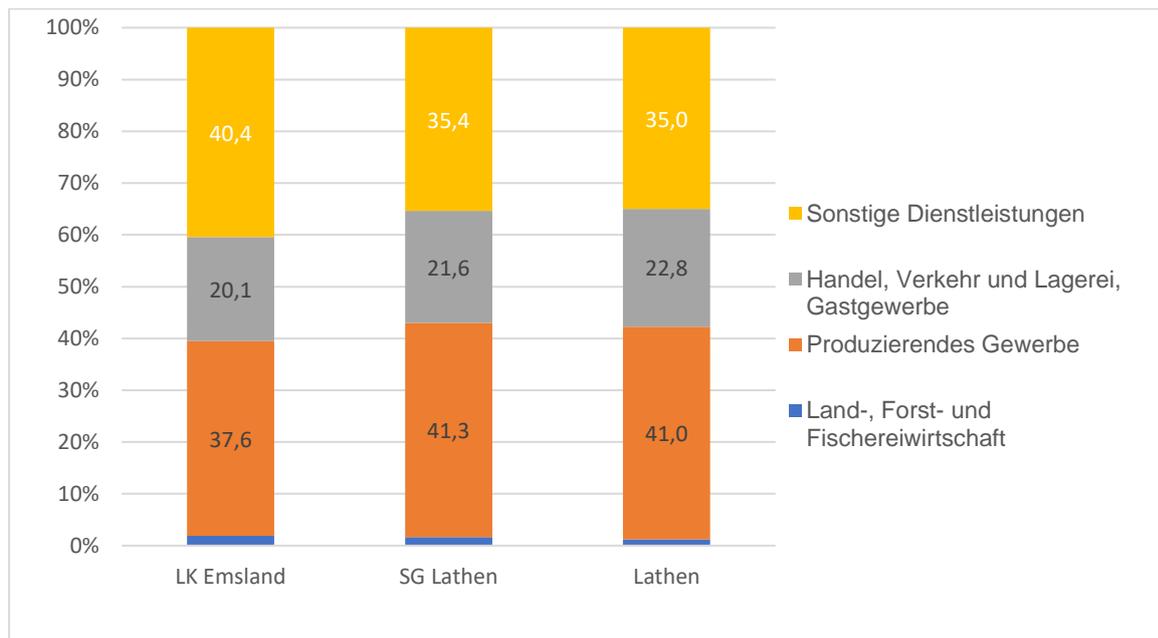


Abbildung 24: Relativer Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort nach Wirtschaftsbereichen

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik - eig. Bearbeitung IPW - (Gebietsstand: 1.1.2015)

Gemeinde und Samtgemeinde haben im Vergleich zum Landkreis-Durchschnitt einen leicht höheren Anteil an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, hier machen sich die Entwicklung des Industrieparks an der A 31 sowie die Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes in Lathen/Fresenburg der letzten Jahre bemerkbar.

2.8.4 Haushaltsgrößen und Wohnsituation

Auf Basis von Erhebungsdaten der Gemeinde in 2017 wurde für das Untersuchungsgebiet überschlägig eine durchschnittliche Haushaltsgröße von rd. 1,8 Personen ermittelt. Die folgende Abbildung zeigt die Haushaltsgrößenverteilung für den Landkreis Emsland, die Samtgemeinde Lathen, die Gemeinde Lathen und das Untersuchungsquartier.

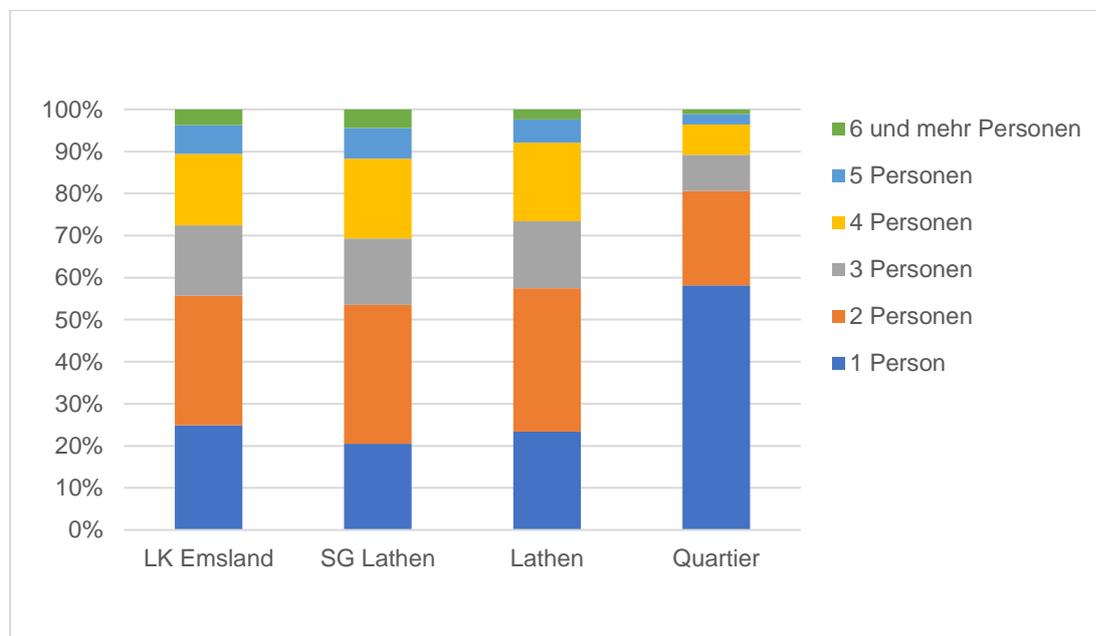


Abbildung 25: Verteilung der Haushaltsgröße im Vergleich

Quelle: Nieders. Landesamt für Statistik, Gemeinde Lathen - eigene Bearbeitung IPW

Auffällig ist der hohe Anteil der 1-Personen-Haushalte im Untersuchungsbereich. Hier ist ein hoher Anteil von Altenwohnungen zu vermuten. Diese Zahl korrespondiert auch mit den Ergebnissen der Altersstruktur (s. o.). Hier überwiegen weitgehend Einfamilienhäuser, viele nur von einer Person (Senior) bewohnt.

In der Gemeinde Lathen finden sich rd. 55 % aller Wohngebäude der Samtgemeinde Lathen. Im Vergleich mit der Samtgemeinde Lathen und dem Landkreis Emsland stellt sich der Anteil der Wohngebäude mit einer und mehr Wohnungen entsprechend der folgenden Abbildung dar.

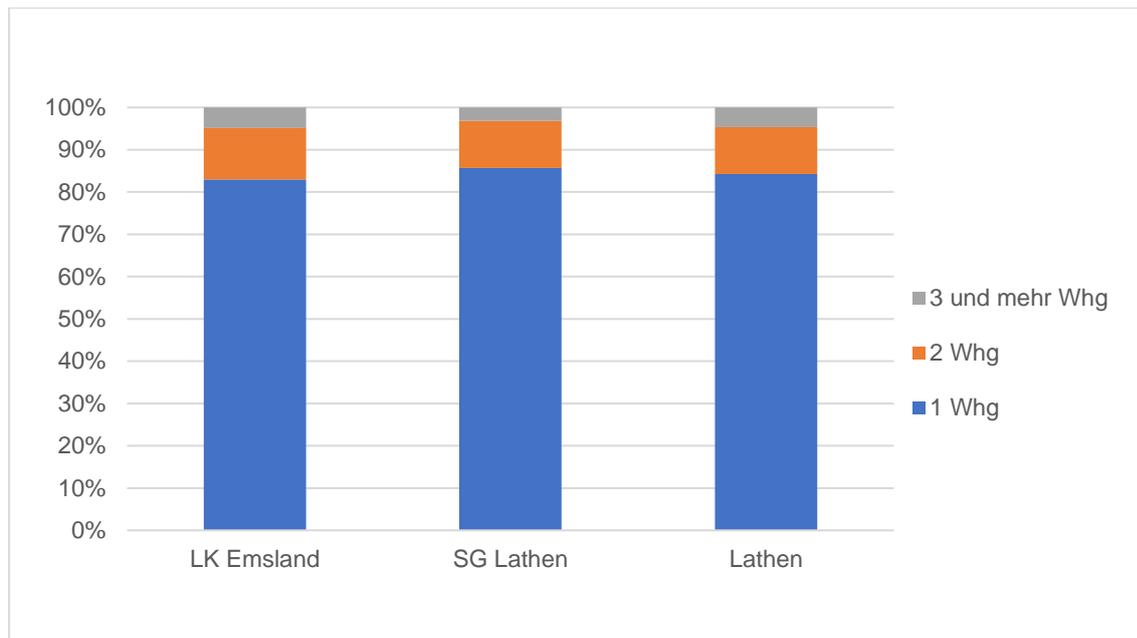


Abbildung 26: Anteil der Wohngebäude mit ... Wohnungen (Stand: 31.12.2015)

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik - eig. Bearbeitung IPW

Wohngebäude mit einer Wohnung – Einfamilienhäuser – prägen den Bestand in allen Vergleichsregionen. In der Samtgemeinde Lathen liegt der entsprechende Anteil an allen Wohngebäuden mit 85,6 % sowohl über dem Vergleichswert der Gemeinde Lathen (84,3 %) als auch über dem des Landkreises (82,9 %).

12,1 % der Wohngebäude im Landkreis weisen zwei Wohnungen auf - dieser Anteil liegt über den Vergleichswerten für die Gemeinde und die Samtgemeinde. Jeweils weniger als 5 % der Gebäude in allen Vergleichsregionen haben drei und mehr Wohnungen.⁷ Dass der Anteil für die Gemeinde dabei mit 4,6 % deutlich oberhalb des Anteils der Samtgemeinde (3,1 %) liegt, spiegelt wiederum die relative Zentralität der Gemeinde wider.

Die nachfolgende Grafik zeigt die durchschnittlichen Wohnungsgrößen. In allen drei Vergleichsregionen weisen die Einfamilienhäuser rd. 140 m² Wohnfläche auf. Die Wohnungen in Gebäuden mit zwei Wohneinheiten sind mit 110 – 120 m² etwas kleiner und in der Samtgemeinde vergleichsweise am größten. Wohnungen in Gebäuden mit drei und mehr Einheiten sind mit über 90 m² Durchschnittsgröße in der Gemeinde und der Samtgemeinde Lathen im Vergleich zum Landkreis rd. 10 m² größer.

Die durchschnittliche Wohnfläche / Person lag in der Samtgemeinde Lathen 2015 bei 51,8 m² (Bertelsmannstiftung, o. J. b). Für das Quartier lässt sich für dasselbe Jahr als Quotient aus der Summe der Wohnfläche in Wohngebäuden (rd. 105.000 m²) und der Einwohnerzahl (1369) eine Durchschnittsgröße von rd. 77m²/Person berechnen.

Die Wohnungen im Quartier sind damit rd. 50% größer als im Samtgemeindedurchschnitt.

⁷ Die Wohngebäude mit mehr als 3 Wohnungen haben im Landkreis durchschnittlich 5, in der Samtgemeinde 4,4 und in der Gemeinde Lathen 4,7 Wohnungen.

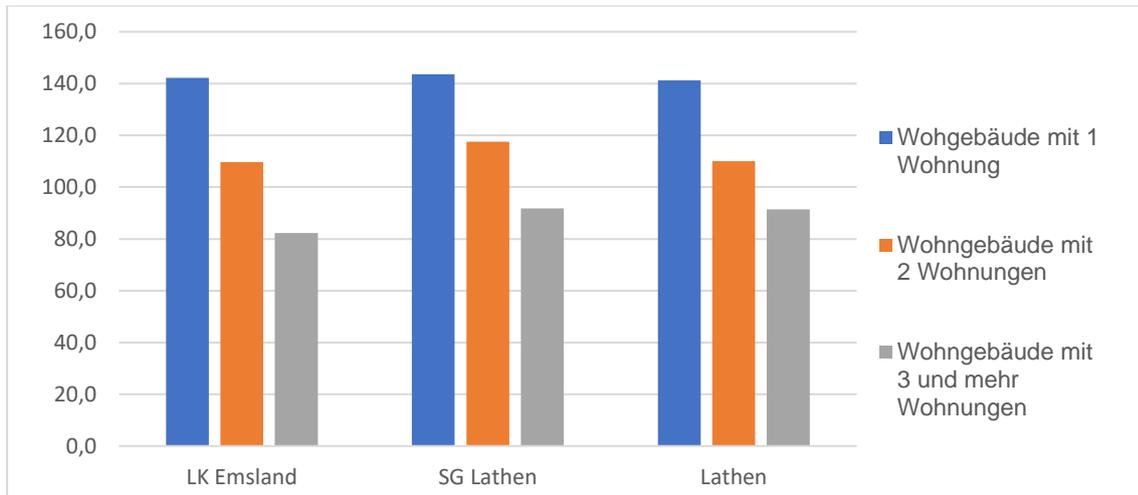


Abbildung 27: Durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung in Wohngebäuden

Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Statistik - eig. Bearbeitung IPW

3 Bisherige Planungsansätze

Den besonders im ländlichen Raum mit dem demographischen Wandel verbundenen kritischen Strukturentwicklungen begegnet die Samtgemeinde bzw. Gemeinde Lathen u. a. mit der Teilnahme am Städtebauförderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“⁸ (Aufnahme 2017) sowie mit der Erstellung einer Innenentwicklungsplanung im Ortskern (Innenentwicklungsplanung - Baulücken- und Leerstandskataster).⁹ Weitergehend wird mit der Aufstellung des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes „Lathen Ortskern“¹⁰ Bezug zu den Klimazielen der Europäischen Union sowie des Bundes genommen.

3.1 Integriertes Entwicklungskonzept

Das 2016 beschlossene Entwicklungskonzept der Samtgemeinde Lathen sieht im Untersuchungsgebiet einzelne Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen vor. So ist am zentral gelegenen Kolpingplatz ein Gemeindesaal als Veranstaltungsort für alle Bürger der Samtgemeinde geplant. Die dortigen Außenanlagen sollen aufgewertet werden und ein Mehrgenerationenspielplatz entstehen.

Der an der östlichen Grenze zum Untersuchungsgebiet gelegene Bahnhof Lathen sowie das Bahnhofsumfeld sollen Neugestaltet und barrierefrei Umgebaut werden. Als weitere Maßnahme sollen die wesentlichen Bushaltestellen im Gemeindegebiet barrierefrei ausgebaut und modernisiert werden. Im Untersuchungsgebiet sind das die Haltestellen Markt, Schulzentrum Lathen sowie die Haltestelle Bahnhof Lathen, welche auf der östlichen Grenze des Untersuchungsgebietes liegt.

3.2 Innenentwicklungsplanung

Die Ergebnisse des Baulücken- und Leerstandskatasters der Gemeinde Lathen zeigen, dass eine weitere umfangreiche Ausweisung neuer Baugebiete vor dem Hintergrund durchaus noch vorhandener nicht bebauten Grundstücke im Lathener Ortskern (Untersuchungsgebiet) eher behutsam zu verfolgen ist. Zudem zeigt die Untersuchung eine Vielzahl potentieller Leerstände, so dass auch in Zukunft im Ortskern substantielle Bauland- bzw. Immobilienreserven zur Verfügung stehen dürften, die der auf diese Lagen orientierten Nachfrage ein gutes Angebot bieten können. Es wird weiterhin vermutlich auch eine Nachfrage nach Neubaubaugebieten geben, die die Gemeinde räumt aber der Innenentwicklung eine hohe Priorität ein.

Mit dem Beschluss des Baulücken- und Leerstandskatasters richtet die Gemeinde den Fokus auf den Siedlungsbestand. Die Nachverdichtung sollte von Gemeindeseite als kontinuierliche Zukunftsaufgabe verstanden werden. Es wird noch zu entscheiden sein, mit welchem personellen und finanziellen Aufwand die Nachverdichtung und Beseitigung von Leerständen sowie Aktivierung potenzieller Leerstände für den Grundstücksmarkt erfolgen soll.

⁸ Abschließende Textfassung - Beschluss Samtgemeinderat vom 16.Juni 2016

⁹ Abschließende Textfassung - Ratsbeschluss vom 08.12. 2015

¹⁰ Entwurfsfassung Dezember 2017

Die vorliegende vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet kann als Instrument gesehen werden, dass dazu beiträgt, auch die Eigentümer für den Prozess der Aktivierung von Potenzialen zu gewinnen.

3.3 Integriertes energetisches Quartierskonzept 2018

Die ehrgeizigen bundesweiten Klimaschutzziele hat die Samtgemeinde Lathen sich bereits in den 2000er Jahren zu eigen gemacht und dieses Thema in das Portfolio ihrer Aktivitäten aufgenommen. So hat Lathen ein Leitbild in Planung Energie und ein Klimaschutzkonzept entwickelt und strebt Klimaneutralität an. In diesem Kontext hat die Gemeinde als eines von 13 „Bioenergiedörfern“ in Niedersachsen ein mit Biogas und Holzhackschnitzeln betriebenes Nahwärmenetz etabliert, an das im Bereich Ortskern rund 55 % der Privathaushalte und alle zehn öffentlichen Gebäude angeschlossen sind. Die Abnahmedichte soll noch weiter gesteigert werden.

Bestrebungen zur passiven energetischen Optimierung des Quartiers „Lathen Ortskern“, also der Minderung des Energiebedarfs, bestehen insbesondere aufgrund des vorhandenen Sanierungsstaus im Gebäudebestand. Dieser verhindert u. a. den Anschluss von weiteren Gebäuden an das örtliche Nahwärmenetz. Bestehende kommunale Ausbaubestrebungen für dieses lassen sich insofern derzeit nicht wirtschaftlich darstellen.

Um anstehende Sanierungen von Anfang an so zu gestalten, dass sie dem weiten Anforderungsspektrum aus Klimawandel, demographischem Wandel, wirtschaftlichem Strukturwandel etc. entsprechen können, ist die Herausarbeitung synergetischer Maßnahmenverzahnungen (z. B. Barrierefreiheit und energetische Sanierung) eine wichtige Zielstellung.

Das Quartierskonzept kommt zu dem Schluss, dass das Quartier „Lathen Ortskern“ zusammen mit der gesamten Gemeinde Lathen und dem Umland bis 2050 klimaneutral werden kann. Zunächst sind dafür durch eine umfassende Sanierung im Bestand die bestehenden erheblichen energetischen Einsparpotenziale tatsächlich zu realisieren. Dabei liegt die wesentliche direkte Handlungsmöglichkeit bei den v. a. privaten Einzeleigentümern der Gebäude im Gebiet. Primäre Aufgabe der Gemeinde ist es insofern, jene Eigentümer über ein zielgerichtetes Informations- und Beratungsprogramm für die Thematik der energetischen Sanierung bzw. auch für Möglichkeiten der alternativen Energieversorgung zu sensibilisieren. Neben allgemeinen thematischen Informationen sind dabei insbesondere auch individuelle Beratungspakete zu schnüren. Nicht zuletzt können finanzielle Anreize der Gemeinde private Akteure in der Durchführung von Maßnahmen bestärken; ggf. auch in Form von Steuererleichterungen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Auf Grundlage dieser Konzepte und Programme hat die Gemeinde Lathen in den letzten Jahren bereits wesentliche Schritte zur Steigerung der Attraktivität des Ortskerns als Wohn- und Dienstleistungsstandort unternommen. U. a. Modernisierung von Straßen, Ansiedlung von Einzelhandel zur Verbesserung der Nahversorgung, Ausbau der Nahwärmeversorgung; weitere Maßnahmen zur Ortskerngestaltung befinden sich in Planung. Rahmenbedingungen für eine stabile (Wohn-)Nachfrage im Quartier sind insofern vorhanden, daher werden Investitionen in die Substanz begünstigt.

4 Städtebauliche Missstände (Bestandsanalyse)

Die wesentliche Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen besteht darin, Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu ermitteln. Hierfür sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet begutachtet werden.

Der Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist dann angezeigt, wenn in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die aufgrund ihres Umfangs und/oder ihrer Komplexität nur im Rahmen einer einheitlich vorbereiteten und zügig durchgeführten Gesamtmaßnahme behoben werden können. Gleichzeitig muss die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegen.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB vor, wenn in einem Gebiet ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen oder die Sicherheit der Bevölkerung nicht gewährleistet ist (Substanzmängel) oder ein Gebiet die ihm nach Lage und Funktion für die Bevölkerung obliegenden Aufgaben nicht erfüllen kann (Funktionsmängel).

In der folgenden Bestandsanalyse wird aufgezeigt, dass im Ortskern von Lathen erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen (s. nachfolgende Karte). Die vorhandenen Defizite und Funktionsverluste verdeutlichen nachdrücklich den derzeitigen Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Zusammengefasst lassen sich folgende städtebauliche Missstände feststellen:

- **Leerstände und Baulücken**
- **Aufenthalts- und Freiraumqualität im öffentlichen Raum**
- **Nicht-barrierefreie Straßenraumgestaltung**
- **Sanierungsbedarf in der Gebäudesubstanz**

4.1 Funktionsmängel

4.1.1 Leerstände

Die städtebauliche Ausgangslage zeigt eine Ballung der Leerstände an der Burgstraße. Insbesondere struktureller Leerstand stellt für die umgebenden Nutzungen als Zeichen des Verfalls eine Beeinträchtigung dar. Negative Wirkungen zeichnen sich entlang der Hauptstraße im Gewerbeleerstand sowie an der Burgstraße im Wohnungsleerstand ab. Hier muss der Bildung einer Negativ-Spirale entgegen gewirkt werden um Funktionsverluste zu vermeiden.

4.1.2 Baulücken und Nachverdichtungspotenziale

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind gut 45 Baulücken und Flächen mit Nachverdichtungspotenzial identifiziert worden. Größere zusammenhängende Flächen unterbrechen das Erscheinungsbild und stören so das Stadtgefüge. Im Bereich Vitus- und Emsstraße sind größere Lücken zu finden, die bedarfsgerecht nachverdichtet werden sollten.

4.1.3 Straßen und Plätze

Der öffentliche Straßenraum weist in drei Teilräumen erhebliche Mängel auf. Insbesondere bei Barrierefreiheit und Aufenthaltsqualität sind Defizite im Bahnhofsumfeld, dem Kolpingplatz sowie an der Kreuzung Burgstraße / Emsstraße zu beheben. Plätze ohne Aufenthaltsqualität werden nicht genutzt; die Nichtnutzung führt zu Verödung mit negativen Ausstrahlungen in das Umfeld.

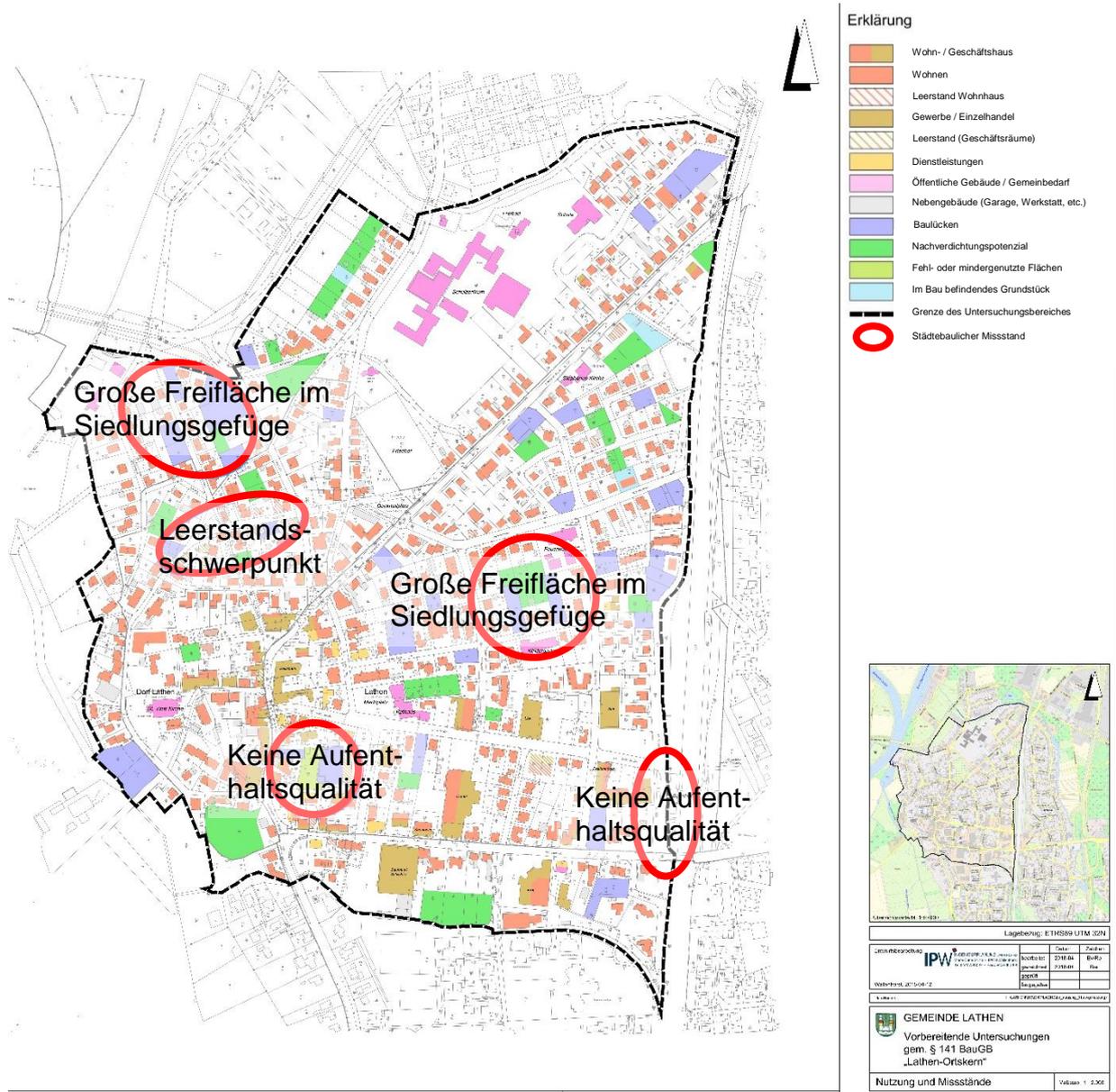
4.2 Substanzmängel

4.2.1 Bausubstanz und Gebäudegestaltung

Nach Inaugenscheinnahme von außen befinden sich im Untersuchungsgebiet mehrere Gebäude mit mittlerem bis erheblichen Modernisierungsbedarf. Das Integrierte energetische Quartierskonzept kommt zu dem Ergebnis, dass durch Sanierung der Wärmebedarf (Heizung und Warmwasser) des Einfamilienhausbestands im Lathener Ortskern um rund 8,2 GWh/a gesenkt werden kann. Würde das gesamte Untersuchungsgebiet auf dem höchsten Standard saniert, wäre die Wärmeversorgung über die bereits bestehenden Kapazitäten der Nahwärmanlage gedeckt. (Der Bedarf liegt dann bei 9.991 MWh/a, die Nahwärmanlage erzeugt aktuell 10.500MWh/a). Zusätzlich zeigt das Integrierte energetische Konzept Potenzial auf, wo nach durch Modernisierung und Sanierung die Möglichkeit besteht im Gebiet rund 10.840 MWh/a Wärme und rund 2.800 MWh/Strom zu erzeugen.

4.2.2 Mangelhaft gestaltete öffentliche Räume und Verkehrsflächen

Das Radwegenetz im Untersuchungsgebiete weist eine geringe Attraktivität auf bzw. ist nicht vorhanden. Die Radfahrerführung verläuft größtenteils im Straßenraum ohne gesonderte Spur. Zudem führt die Lage des zentralen Versorgungsbereiches der Samtgemeinde zu hohem Verkehrsaufkommen und senkt damit das Sicherheitsgefühl. Ein Umstieg vom Auto auf das Fahrrad wird damit weniger attraktiv.



5 Grundstücksverfügbarkeit/Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

90 % der nutzbaren Flächen sind im Besitz privater Einzeleigentümer, davon stammen 2/3 aus Lathen, 1/3 sind Selbstnutzer. Nächstwichtigste Eigentümerin ist die öffentliche Hand. Sonst kaum größere Bestandshalter.

Ob und inwieweit vorhandene energetische Optimierungspotenziale tatsächlich realisiert werden, hängt von diversen Faktoren ab. Im Hinblick auf die soziodemografischen Aspekte kommt dabei v. a. auch der Eigentümerstruktur eine entscheidende Rolle zu. So hängt die Investitionsbereitschaft z. B. entscheidend davon ab, ob eine Immobilie selbstgenutzt oder vermietet wird. Hier zeigen Analysen, dass sich eine Selbstnutzung fördernd auf die energetische Erüchtigung einer Immobilie auswirkt: die positiven Effekte (Verbesserung der eigenen Wohnsituation, Kostenersparnisse) werden in diesem Fall direkter erlebbar. Außerdem bildet das Alter der Eigentümer eine wesentliche Einflussgröße für die Sanierungstätigkeit: Tendenziell führen ältere Eigentümer durchschnittlich weniger und insgesamt konventionellere Maßnahmen durch. Vor diesem Hintergrund wurde die Eigentümerstruktur im Quartier analysiert. Im Folgenden werden die Ergebnisse dargestellt. Bezugsgröße bilden dabei die Flurstücke im Quartier.

Die untenstehende Tabelle gibt zunächst einen Überblick über die baulich nutzbaren Eigentumseinheiten im Quartier (rd. 75 % des Gesamtgebiets). Deutlich wird, dass Wohnbauflächen (mit einer Durchschnittsgröße von 760,7 m²) den überwiegenden Teil dieser Flächen ausmachen. Von Bedeutung sind weiterhin Flächen für Handel und Dienstleistung. Von untergeordneter Relevanz sind Flächen für öffentliche Zwecke, Industrie und Gewerbe sowie religiöse Einrichtungen.

Art der Nutzung	Anzahl (n=654)	Gesamtfläche in m ²	Durchschnittliche Größe der Einheiten in m ²
Wohnbaufläche	508	386.447	760,7
Handel und Dienstleistung	125	109.110	872,9
Öffentliche Zwecke	8	20.317	2.539,6
Industrie und Gewerbe	7	14.677	2.096,7
Religiöse Einrichtung	6	13.400	2.233,3
Summe	654	543.951	831,7

Tabelle 3: Anzahl der baulich nutzbaren Eigentumseinheiten nach Art der Nutzung (Flurstücke)*

*Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum; ausgenommen sind nicht baulich nutzbare Flächen (Grünanlagen, Verkehrsflächen, Friedhöfe, Acker etc.);

Quelle: eigene Auswertung DSK nach Eigentümerdatei Gemeinde Lathen 2017

Der überwiegende Teil der Flächen (knapp 90 % gemessen an der Flächenanzahl) befindet sich in der Hand privater (Einzel-)Eigentümer (s. auch unten). Dabei stechen insbesondere die

Wohnbauflächen (rd. 92 %/ überschlägig ca. 35 ha) und die Flächen für Handel und Dienstleistung (89 %/ überschlägig rd. 10 ha) heraus.

Die zahlenmäßig zweitwichtigste Eigentümergruppe ist mit knapp 5 % der Flächen (gemessen an deren Anzahl) die öffentliche Hand, die neben Flächen für öffentliche Zwecke v. a. auch (4,5 % der) Wohnbauflächen besitzt - welche aktuell allerdings nicht durch Wohnbauten, sondern durch (halböffentliche) Einrichtungen bspw. der Daseinsvorsorge belegt sind.

Institutionalisierte private Eigentümer spielen im Gebiet als Flächeneigentümer insgesamt eine eher untergeordnete Rolle - insgesamt 22 bzw. rd. 3 % der Flächen im Gebiet befinden sich in entsprechenden Eigentumsverhältnissen. Immobiliengesellschaften und Finanzinstitute sind dabei im Bereich Wohnen (sechs bzw. zwei Flächen) und im Bereich Handel und Dienstleistung (sieben bzw. vier Flächen) aktiv. Baugenossenschaften beschränken ihre Aktivitäten auf den Wohnbereich (drei Flächen). Privaten Unternehmen gehören acht, v. a. Wohnbauflächen. Sechs religiöse Einrichtungen, eine Wohnbaufläche und eine öffentliche Fläche im Gebiet sind im Besitz kirchlicher Träger (vgl. folgende Tabelle).

	Wohnbau- fläche	Handel u. Dienst- leistung	Öffentli- che Zwe- cke	Industrie u. Gewerbe	Religiöse Einrichtung	Summe
Privater Eigentümer	468	110	2	5	0	585
Unternehmen	5	1	1	1	0	8
Öffentlicher Eigentümer	23	3	4	1	0	31
Finanzinstitut	2	4	0	0	0	6
Immobilien-ge- sellschaft	6	7	0	0	0	13
Kirchlicher Träger	1	0	1	0	6	8
Baugenossen- schaft	3	0	0	0	0	3

Tabelle 4: Anzahl der baulich nutzbaren Eigentumseinheiten (Flurstücke)* nach Eigentümerart und Nutzungsart

*Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum; ausgenommen sind nicht baulich nutzbare Flächen (Grünanlagen, Verkehrsflächen, Friedhöfe, Acker etc.);

Quelle: eigene Auswertung DSK nach Eigentümerdatei Gemeinde Lathen 2017

Ein genauerer Blick auf die wichtigste Besitzform - Wohnbauflächen in der Hand privater Eigentümer – zeigt, dass der überwiegende Teil dieser *Flächen* (knapp 80 %) sich im Besitz von Eigentümern aus der Gemeinde selbst befindet – davon rund 35 % in selbstgenutztem Eigentum. Hinsichtlich der Herkunft der (insgesamt 349 verschiedenen) privaten *Eigentümer* lässt sich herausstellen, dass rund drei Viertel aus Lathen stammen und davon fast die Hälfte Selbstnutzer sind. Hinsichtlich des Eigentumsumfangs wird deutlich, dass es sich im Wesentlichen um Einzeleigentümer (mit lediglich einem Objekt) handelt (durchschnittlich 1,34). Die Besitzgröße liegt im Schnitt bei rd. 675 m² (vgl. untenstehende Tabelle).

Eigentumseinheiten insges.	468	
Eigentumseinheiten mit Eigentümern aus Lathen	361	Hinweis: 16 Einträge ohne Eigentümerwohnort
Anzahl der selbstgenutzten Einheiten*	132	n=342; Hinweis: 19 Einträge ohne Eigentümerstraße
Anzahl (unterschiedlicher) Eigentümer	349	
davon Eigentümer aus Lathen	260	
Anzahl der selbstnutzenden Eigentümer*	117	
Durchschnittliche Anzahl Eigentumseinheit/Eigentümer	1,34	
Durchschnittliche Größe der Eigentumseinheiten in m ²	675,55	

* Objektadresse = Eigentümeradresse;

Tabelle 5: Wohnbauflächen privater Eigentümer

Quelle: DSK im Integrierten energetischen Quartierskonzept - Abschlussbericht 05.12.2017

Eine Analyse der Altersstruktur der privaten Eigentümer von Wohnbauflächen zeigt einen Schwerpunkt im Bereich 50-69 Jahre – knapp die Hälfte der Eigentümer gehört dieser Altersgruppe an. Jeweils etwa ein Viertel der Eigentümer sind jünger als 50 bzw. älter als 70 Jahre (vgl. untenstehende Tabelle). Mit rund 59 Jahren liegt der Altersdurchschnitt der Eigentümer deutlich über dem Durchschnittsalter in der Samtgemeinde von 43,4 Jahren (Betelsmann Stiftung, o. J.a; Bertelsmannstiftung, o. J. b). Dies korrespondiert mit der Feststellung des verhältnismäßig hohen Anteils der Über-70-Jährigen im Untersuchungsgebiet (s. o.).

Alter	Anzahl der Eigentümer (n=309*)
20-29 Jahre	3
30-39 Jahre	27
40-49 Jahre	56
50-59 Jahre	73
60-69 Jahre	73
70-79 Jahre	49
80 Jahre und älter	28

*nur Eigentümer mit vorliegender Altersangabe; Gesamtzahl private Eigentümer Wohnbauflächen: 349

Tabelle 6: Private Eigentümer von Wohnbauflächen nach Alter

Quelle: DSK im Integrierten energetischen Quartierskonzept - Abschlussbericht 05.12.2017

6 Öffentlichkeitsbeteiligung

6.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) haben bis zum Zeitpunkt der Bearbeitung die folgenden Träger in ihrer Stellungnahme keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen.

13 Niedersächsische Landesforsten Forstamt Ankum vom 02.03.2018	
27 Handwerkskammer Osnabrück – Emsland vom 20.03.2018	
16 Staatl. Baumanagement Osnabrück-Emsland	
30 TenneT TSO GmbH vom 05.03.2018	
44 Gemeinde Sustrum vom 02.03.2018	

Tabelle 7: Träger öffentlicher Belange ohne Bedenken und Hinweise

Die folgenden Träger öffentlicher Belange haben Hinweise zum geplanten Vorhaben vorgebracht. Es wurden keine Bedenken geäußert. Die Hinweise werden im weiteren Verfahren berücksichtigt

1 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien vom 03.04.2018	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass Sicherheit und Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 2931 nicht gefährdet oder gestört werden dürfen</p> <p>Ferner wird auf Emissionen durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) verwiesen.</p> <p>Die Hinweise werden beachtet die Planung wird dadurch nicht beeinflusst.</p>
2 Landkreis Emsland vom 04.04.2018	<p>Der Fachbereich Raumordnung weist auf das Hochwasserschutzgebiet hin in dem sich Teile des Untersuchungsgebietes befinden. Die Schutzansprüche sind zu beachten</p> <p>Der Fachbereich Naturschutz und Forsten weist auf die Schutzansprüche des FFH Gebiets "Ems" und das Landschaftsschutzgebiet "Emsauen von Salzbergen bis Papenburg" hin. Die Hinweise werden beachtet. Da die Schutzgebiete nur kleinflächig innerhalb des Planungsraumes</p>

	<p>liegen kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Fachbereich Wasserwirtschaft weist auf das vorhandene Regenwassernetz hin. Der Hinweis wird beachtet. Grundsätzlich sind bei möglichen Baumaßnahmen Zustand und Leistungsfähigkeit des Regenwassernetzes zu beachten und vor Beschädigungen zu schützen.</p> <p>Der Fachbereich Abfall und Bodenschutz weist auf die Altstandorte innerhalb des Untersuchungsbereichs hin. Eine tabellarische Auflistung einschließlich der Lagekarte wurden in diesen Erläuterungstext aufgenommen. Die Hinweise zu den Altstandorten werden beachtet.</p> <p>Der Fachbereich Denkmalpflege weist auf die Schutzansprüche der Bau- und Bodendenkmale innerhalb des Untersuchungsgebiets hin. Eine tabellarische Auflistung wurde in diesen Text übernommen. Die Hinweise werden beachtet.</p>
<p>3 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie – LBEG vom 14.03.2018</p>	<p>Es wird auf den Verlauf der Erdgasleitung der EWE Netz GmbH hingewiesen, die durch das Plangebiet verläuft</p>
<p>4 Deutsche Telekom Technik vom 28.03.2018</p>	<p>Es wird auf den Verlauf von Telekommunikationsleitungen der Telekom hingewiesen, die durch das Plangebiet verlaufen. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.</p>
<p>8 Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - NLStbV Geschäftsbereich Lingen vom 08.03.2018</p>	<p>Es wird auf die Belange der nördlich an das Untersuchungsgebiet angrenzende L 53 verwiesen. Es sind allerdings über die Unterhaltung oder Erneuerung keine weiteren Maßnahmen im Zusammenhang mit der Landesstraße geplant</p>
<p>15 ArL - Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems vom 19.03.2018</p>	<p>Es wird von Seiten des Fachbereichs Dorferneuerung darauf verwiesen, dass nach Aufnahme des Sanierungsgebietes in ein Städtebauförderungsprogramm nur noch Förderungen über das LEADER Programm möglich sind.</p> <p>Anmerkung: Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm ist derzeit nicht vorgesehen.</p>

<p>21 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr - BAIUDBw vom 07.03.2018</p>	<p>Es wird auf die Emissionen des in der Nähe befindlichen Schießplatzes der Wehrtechnischen Dienststelle 91 hingewiesen. Dabei handelt es sich um eine bestandsgebundene Situation, die zu beachten ist.</p>
<p>26 Industrie- und Handelskammer Osnabrück-Emsland vom 04.04.2018</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert. Auf die Möglichkeit einen Masterplan zu erarbeiten wird verwiesen, allerdings steht dies der geplanten Städtebaulichen Sanierung nicht entgegen und ist nicht Gegenstand der Planung</p>
<p>29 EWE NETZ GmbH vom 22.03.2018</p>	<p>Es wird auf Leitungen und die damit verbundenen Schutzstreifen von Einrichtungen der EWE Netz verwiesen. Diese Leitungen und Anlagen sind in ihren Trassen (Lage) und Standorten (Bestand) grundsätzlich zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt oder anderweitig gefährdet werden.</p>
<p>31 Avacon Netz GmbH vom 03.04.2018</p>	<p>Es wird auf 110 kV Freileitungen verwiesen, die in ihrer Lage das Plangebiet tangieren. Der Hinweis wird beachtet.</p>
<p>32 Wasserverband Hümmling, Werlte vom 04.04.2018</p>	<p>Es werden keine Bedenken geäußert. Es wird auf das im gesamten Plangebiet vorhandene Leitungsnetz des Wasserverbandes hingewiesen. Dies ist in seinem Bestand zu schützen. Bei geplanten Baumaßnahmen im Rahmen der Städtebaulichen Sanierung ist der Wasserverband rechtzeitig zu informieren um etwaige Erneuerungsmaßnahmen am Leitungsnetz zu koordinieren</p>

Tabelle 8: Träger öffentlicher Belange mit Hinweisen zum Planungsvorhaben

Als Anlage zu diesem Text ist eine Übersicht über alle beteiligten Träger öffentlicher Belange beigefügt. In der Anlage werden weiterhin die Eingegangenen Stellungnahmen aufgelistet und mit den entsprechenden Abwägungsergebnissen gegenübergestellt.

6.2 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird durch den § 137 BauGB „Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“ gesetzlich geregelt:

„Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.“

Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets „Ortskern-Lathen“ ist bereits zu Beginn der Konzeptarbeit des Integrierten energetischen Quartierskonzept angedacht worden. Daher werden diese Kommunikationswege für die Beteiligung der Öffentlichkeit am Verfahren der Vorbereitenden Untersuchung genutzt.

Im Rahmen des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes wurden drei Veranstaltungen durchgeführt. Am 24.01.2017 gab es eine erste Bürgerversammlung in der Aula der Grund- und Oberschule im ehemaligen Realschulgebäude. Die Ideenwerkstatt am 06.03.2017 fand ebenso wie eine Feedbackrunde zum Abschluss des Aufstellungsprozesses am 17.01.2018 im Haus des Gastes in Lathen statt.

Als Anregungen und Wünsche der Bürger kann daraus festgehalten werden:

- **Bedarf an sanierungsrelevanten Informationen**
- **Individuelle, objektbezogene Beratung hinsichtlich Maßnahmenplanung und -finanzierung wird gewünscht**
- **Fokus liegt bei der Dämmung und Optimierung der Heiztechnik**
- **Ganzheitliche Versorgung durch erneuerbare Energien ist weniger wichtig**

Während bei der Bürgerversammlung noch rund ein Viertel der Eigentümer (105 Teilnehmer) vertreten waren, wurde die Ideenwerkstatt mit rund 40 Interessierten durchgeführt.

Neben der Ideenwerkstatt fand auch eine Befragung der Eigentümer statt. Die hier gewonnenen Erkenntnisse bestätigen die Ergebnisse der Bürgerinformationsveranstaltungen:

- **Strukturierte Information und Unterstützung bei Technik und Finanzen rangiert vor innovativer Energieerzeugung und Klimaschutz allgemein**
- **Eigentümer von Mehrparteienhäusern sind besonders engagiert**
- **Wohnzufriedenheit ist allgemein hoch**

Mit der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses vom 17. Juli 2017 wurde darauf hingewiesen, dass die Gemeinde beabsichtigt zu prüfen, ob für einen Teil des Ortskerns von Lathen (im Bereich des derzeit in Aufstellung befindlichen „Integrierten energetischen Quartierskonzepts“) eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchzuführen ist. Es wurde auf die Auskunfts- und Informationspflicht hingewiesen und es wurde bekannt gemacht, dass der Lageplan, in dem der räumliche Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes dargestellt ist, in der Zeit vom 26. Juli 2017 bis einschließlich 28. August 2017 im Rathaus der Samtgemeinde Lathen, Erna-de-Vries-Platz 7, 49762 Lathen, Zimmer O.27, während der Dienstzeiten zu jedermanns Einsichtnahme öffentlich ausliegt. Somit wurde hier bereits für die Dauer eines Monats jedem Betroffenen Gelegenheit zur Information und Beteiligung gegeben.

Bei der Feedbackrunde als abschließende Veranstaltung zum Quartierskonzept konnten die Teilnehmer der Gemeinde u. a. Feedback zu gewünschten weiteren Angeboten geben. Die

Gemeinde leitete daraufhin die formalen Schritte für eine steuerliche Begünstigung von Sanierungsvorhaben ein. Während der Veranstaltung ist auf den Erlass der Sanierungssatzung hingewiesen worden, in Kapitel 5.2.2 des Gesamtberichts zum IEQK ist ausdrücklich betont:

"Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme birgt dabei den Vorteil, dass sie wichtige rechtliche Instrumentarien bereitstellt, als Grundlage für die Einwerbung von Fördermitteln verwendet werden kann (u. a. Städtebauförderung/Aktive Stadt) und den Eigentümern im Quartier gleichzeitig steuerliche Erleichterungen ermöglicht (§7h EStG)."

Dieses ist in Kapitel 6.3.3 des vorgenannten Berichts noch einmal hervorgehoben:

"Auch ohne die Einwerbung öffentlicher Fördermittel bietet ein Sanierungsgebiet Möglichkeiten zur finanziellen Entlastung: Gebäudeeigentümer können steuerliche Entlastungen gem. §7h EStG in Anspruch nehmen."

Dem Wunsch der Bürger nach mehr Informationen zu den Sanierungsmöglichkeiten wird mit der Erstellung einer Informationsbroschüre und eines Flyers Rechnung getragen. Mit diesen wird einfach und umfassend auf die Vorteile von Sanierung und Modernisierung hingewiesen sowie über den weiteren Ablauf der Antragstellung, der Fördermöglichkeiten bzw. der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten unterrichtet.

Auf Grund der umfassenden Öffentlichkeitsarbeit während des Prozesses zur Aufstellung des Integrierten energetischen Quartierskonzeptes, findet im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet keine weitere öffentliche Beteiligung mehr statt. Alle wichtigen Informationen sind auf der Homepage der Gemeinde Lathen einzusehen und werden mittels Informationsbroschüre und Flyer an die Bürgerinnen und Bürger weitergegeben.

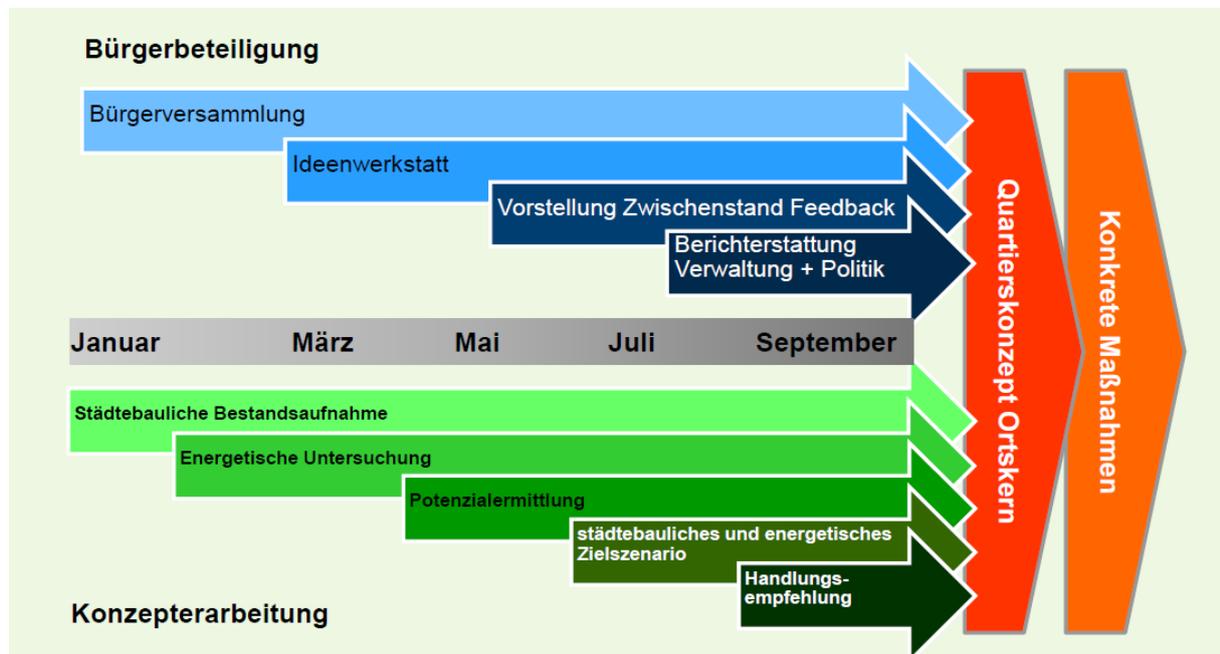
Die weitere Vorbereitung der Sanierungsmaßnahmen soll selbstverständlich unter fortwährender Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte) abgewickelt werden. Je nach Erfordernis und Bedeutung wird hierbei nachfolgende Informationspalette genutzt:

- **Einzelerörterungen vor Ort oder im Bauamt,**
- **Gezielte Presseveröffentlichung in Tageszeitungen,**
- **Öffentliche Sitzungen des Rates, der Fachausschüsse**

Selbstverständlich steht die Gemeindeverwaltung Lathen - insbesondere mit dem Fachbereich „Planen und Bauen“ - sowie die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen jederzeit für Rückfragen und Informationsgespräche über die weitere Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Innenstadtsanierung zur Verfügung.

6.2.1 Ablauf und Bürgerbeteiligung zum Integrierten Energetischen Quartierskonzept

Energetisches Quartierskonzept Lathen Ortskern
Aufstellung des integrierten Quartierskonzepts



Bürgerversammlung Lathen-Ortskern 24. Januar 2017



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



6.2.2 Ergebnisse der Feedbackrunde zum Integrierten Energetischen Quartierskonzept vom 17.01.2018

Im Rahmen der Feedbackrunde wurden unterschiedliche Fragestellungen zum Quartierskonzept bearbeitet und ausgewertet:

Wie haben Sie sich über das Quartierskonzept informiert? Die einleitende Frage bezog sich neben der Art auch auf die Tiefe, in der die Anrainer sich über das Konzept informiert haben. Die Antworten bestätigen die Wichtigkeit der lokalen Presse für die Kommunikation zwischen Kommune und Bürger und verblüffen mit dem hohen Anteil derer, die sich lesend eingehend mit dem Konzeptbericht befasst haben.

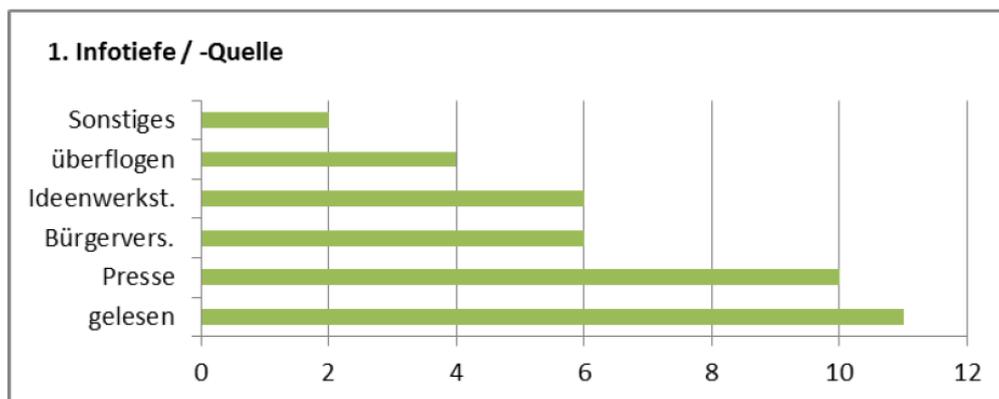


Abbildung 29: Infotiefe/ -Quelle zur Information über das Quartierskonzept

Finden Sie Ihre Interessen im Konzept wieder? Die Antworten auf Frage 2 lassen vermuten, dass im Rahmen der Konzeptarbeit ausreichend Bürgernähe hergestellt wurde: Nur zwei der Einreicher sahen ihre Interessen nicht bzw. kaum im Konzept vertreten, eine Begründung lautet, dass die Sanierungskosten nicht genügend thematisiert worden seien.

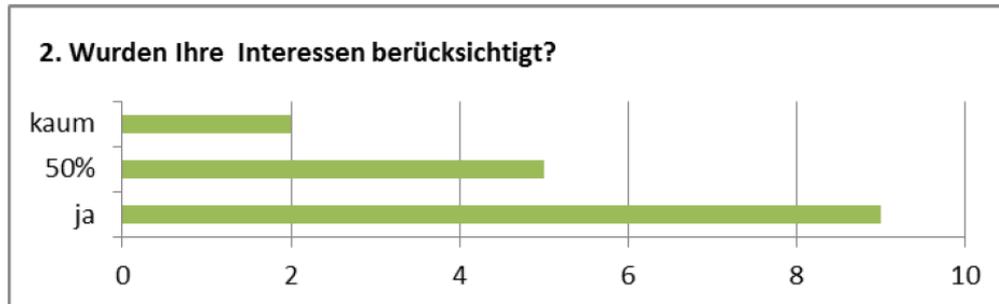


Abbildung 30: Berücksichtigung der eigenen Interessen im Quartierskonzept

Welche Handlungsempfehlungen an die Gemeinde halten Sie für besonders wichtig? Bei den Wünschen hinsichtlich weiterer Schritte der Gemeinde zur (energetischen) Beförderung des Ortskerns zeigt sich: Individuelle, materielle Interessen rangieren ganz vorne. Finanzielle Unterstützung der persönlichen Sanierungsvorhaben, die (kostenfreie) Erstellung individueller Planungsunterlagen sowie die persönliche Unterstützung bei Sanierungstätigkeit wurden am häufigsten gewünscht. Jedoch wird auch die Gemeinde in der Pflicht gesehen, mit der Sanierung kommunaler Gebäude selbst aktiv zu werden. Mit der Schließung von Baulücken und dem Ausbau des Nahwärmenetzes sind auch Aufgaben, die auf das Ortsbild und das Gemeinwesen abzielen, angesprochen.

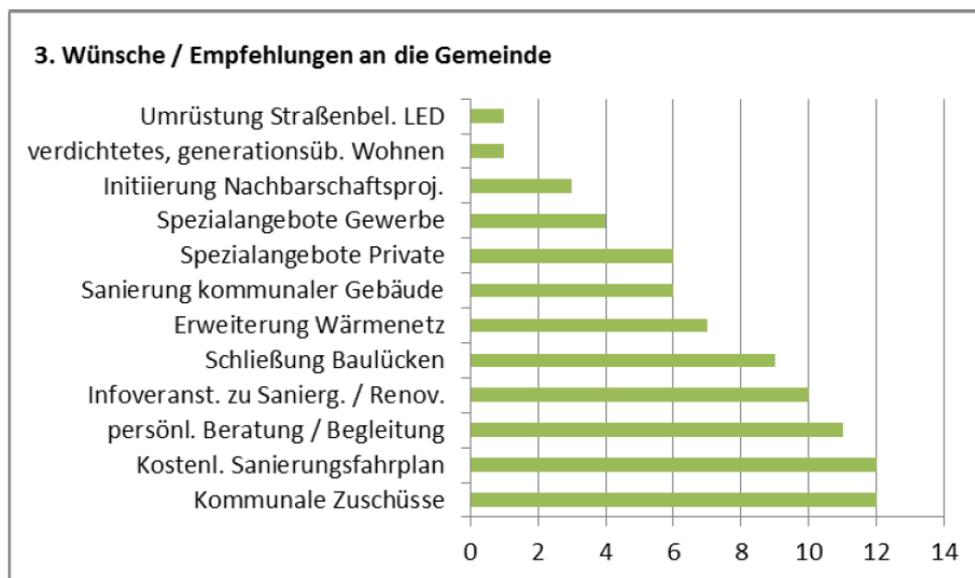


Abbildung 31: Wünsche/ Empfehlungen an die Gemeinde

Würden Sie gerne Info- und Beratungsangebote nutzen? Ein relativ hoher Anteil der Befragten gibt an, keinen Bedarf an thematisch vorgefassten Informations- und Beratungsangeboten zu haben. Das kann als Anregung gelten, zurückhaltend, insbesondere mit Frontalveranstaltungen umzugehen und sich eher auf die individuelle Beförderung der Eigentümeranliegen (s. 3.) zu konzentrieren. Interessant ist ein Einzelvorschlag, Interessierten den Zugang zu (Bau-)Archivmaterial, z.B. alten Bestandsfotos etc. zu ermöglichen. Vorbehaltlich der Klärung konkreter Möglichkeiten, solches Material zugänglich zu machen, sollte diese Anregung aufgenommen werden, z.B. in Form einer Ausstellung o.ä. Dies kann die Identifikation mit dem Quartier fördern und gleichzeitig gestalterische Anregungen für das Sanieren und das Bauen im Bestand des Ortskerns liefern.

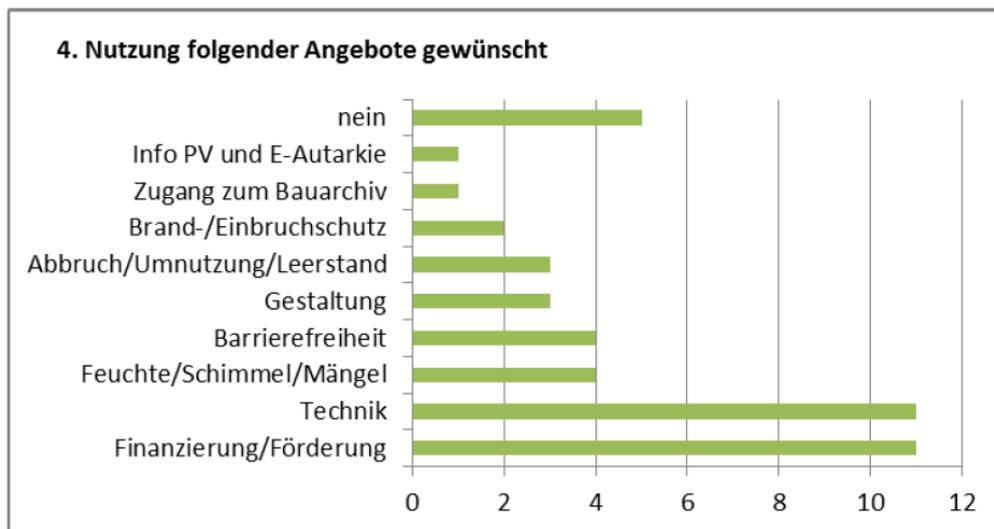


Abbildung 32: Wünsche nach Nutzung folgender Angebote

6.3 Presseartikel

Emszeitung vom 17.01.2017

Konzept für den Lathener Ortskern
Energetische Sanierung

Mithilfe eines Quartierskonzeptes im Lathener Ortskern soll die Klimabilanz des Ortes verbessert werden. Eine Bürgerversammlung für Anwohner steht an.

pm **LATHEN.** Wie die Gemeinde Lathen mitteilt, hat sie im Juni 2016 die Förderzusage der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für die Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes für den Ortskern Lathen erhalten. Die Untersuchung wird von der Deutschen Stadtentwicklungsgesellschaft DSK, Bremen, mit einigen Projektpartnern durchgeführt. Am Dienstag, 24. Januar, sind alle Grundstückseigentümer im Quartiersgebiet um 19 Uhr zur Bürgerversammlung in die Aula der Grund- und Oberschule Lathen im Ex-Realschulgebäude eingeladen.

Das Quartiersgebiet grenzt im Osten an die Bahntrasse, im Süden an die Bahnhofstraße einschließlich der südlich angrenzenden Grundstücke, im Westen an die Burgstraße bzw. den Emsweg sowie im Norden an die Niederlangener Straße bzw. den Wasserverlauf der „Lathener Beeke“.

Gemeindedirektor Karl-Heinz Weber betont, dass es ganz wesentlich für die Akzeptanz eines solchen Quartierskonzeptes darauf ankomme, dass die betroffene Bevölkerung frühzeitig mit in den Prozess integriert werde und sich aktiv beteilige. „Gerade die kurz- und mittelfristig zu befürchtenden Leerstände bieten in einem solchen Bereich gute Chancen, eine Folgenutzung zu finden“, heißt es in der Mitteilung. Darüber hinaus sei nicht zu unterschätzen, dass mit diesen Maßnahmen die Klimabilanz in Lathen weiter nachhaltig verbessert werden könne. Im Gebiet befinden sich überwiegend Einzelgebäude, die zwischen den Jahren 1930 und 1980 erbaut worden sind. Es weise eine durchmischte Nutzungsstruktur sowie eine eher kleinteilige Bebauung auf.

Weiterhin bestehe für die Grundstückseigentümer die Möglichkeit, eine Sanierungsakte anlegen zu lassen. Ein Energieexperte begutachtet das Gebäude eingehend, macht Vorschläge zu Einsparpotenzialen baulich-energetischer Instandhaltung und Optimierung sowie zu Kosten und Nutzen der angeführten Maßnahmen. Die Sanierungsakte ist laut Gemeinde ein Werkzeug für den Grundstückseigentümer zur Entscheidung, Planung und Umsetzung von Maßnahmen der Sanierung, der technischen Erneuerung oder schlicht der Erhöhung des Wohnkomforts. Für die Umsetzung können die Grundstückseigentümer günstige Finanzierungen und steuerliche Abschreibungen nutzen.

Die Ems-Zeitung berichtet am 17.01.2017 über das Quartierskonzept. Es wird das Vorgehen und die Wichtigkeit der Einbindung der Eigentümer/Bevölkerung betont. Zudem wird auf die Anlage einer Sanierungsakte für jedes Gebäude hingewiesen, darüber soll den Eigentümer die Entscheidung zur Planung und Umsetzung von Maßnahmen erleichtert werden. Ebenfalls wird auf die Möglichkeit günstiger Finanzierung sowie steuerlicher Vorteile informiert.

Emszeitung vom 06.03.2017

Eigentümer in Lathen heute eingeladen

pm **LATHEN.** Für den Lathener Ortskern wird derzeit ein energetisches Quartierskonzept erstellt. Die Gemeinde lädt nun interessierte Grundstückseigentümer im Quartiersgebiet zu einer Ideenwerkstatt ein. Diese findet am heutigen Montag von 19 bis 21 Uhr im Haus des Gastes in Lathen statt. Das Quartiersgebiet grenzt im Osten an die Bahntrasse, im Süden an die Bahnhofstraße einschließlich der südlich angrenzenden Grundstücke, im Westen an die Burgstraße und den Emsweg sowie im Norden an die Niederlangener Straße und den Wasserverlauf der „Lathener Beeke“. Die Gemeinde Lathen hat im Juni 2016 die Förderzusage der Kreditanstalt für Wiederaufbau für die Erstellung dieses Konzeptes erhalten.

Lathener sollen Häuser sanieren

Gemeinde will Plan für Ortsmitte

Die Gemeinde Lathen will Hauseigentümer aus dem Ortskern dazu bewegen, ihre Häuser zu sanieren. Die Kommune zielt auf ein energetisches Quartierskonzept ab. Darüber informierten die Gemeinde und Projektleiter bei einer Bürgerversammlung.

Von Maïke Plaggenborg

LATHEN. „Sie sollen nicht das Klima retten oder Klimaschutzziele umsetzen“, sagte Ralf Manke, Projektleiter Klima bei der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK), die das von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) geförderte Vorhaben der Gemeinde begleitet. Der DSK zufolge geht es für die Bürger um deren „Nutzen bei Instandhaltung und Betrieb“ der Immobilie, wie Manke in seinem Vortrag erklärte. Kurzum: Die Häuser werden wertvoller, wenn sie energetisch saniert sind, und auch die jährlichen Kosten für Strom und Heizung sinken – trotz eines möglichen Kredits, der für die Erneuerung der Gebäude fällig werden könnte.

600 Objekte im Ortskern

In das Konzept einbezogen werden sollen rund 600 Objekte im Ortskern, wie Hans Liesen, Fachbereichsleiter Bauverwaltung und Gebäudemanagement bei der Samtgemeinde (SG) Lathen, mitteilte – darunter öffentliche Gebäude oder auch Geschäfte. 465 Eigentümer seien angeschrieben und zur Veranstaltung eingeladen worden. Rund ein Viertel davon informierte sich schließlich über die Möglichkeit, sich am Sanierungskonzept zu beteiligen. Dafür sollen Anreize geschaffen werden.

Laut Gemeindedirektor Karl-Heinz Weber unterstütze die KfW private Erneuerungen finanziell. Außerdem gebe es steuerliche Anreize. „Diese sehen so aus, dass bei Sanierungsmaßnahmen auch in der selbst-bewohnten Immobilie steuerliche Abschreibungen der Investitionen vorgenommen werden können“, so Weber. Der Gemeinderat überlege zudem, „ein kleines weiteres Anreizprogramm mit kommunalen Mitteln auszustatten“.

Die Gemeinde möchte einerseits ihre Energiebilanz noch weiter verbessern, vor allem aber auch die Innen-

verdichtung voranbringen. Die alten Gebäude im Ortskern sollen laut Luise Redenius-Heber (CDU), Bürgermeisterin der Gemeinde Lathen, jetzt aufgewertet werden, „um Anreize für Junge zu schaffen, sich im Ortskern anzusiedeln“.

Sanierungsakte erstellen

Starten soll die Erarbeitung des Konzepts zunächst mit der Erhebung von Daten, die die Firma Graw aus Osnabrück unter anderem bei Ämtern, der Gemeinde oder auch Energieversorgern einholt, erklärte Detlef Vagelpohl, Projektleiter des Büros. Weitere Daten sollen Vagelpohl zufolge auch vor Ort von Energiegutachtern durch Begehung aber auch durch Befragung eingeholt werden. „Ab Mitte Februar werden Leute vom Büro sich im Ortskern herumtreiben, und sie werden auch Fotos machen“, sagt Vagelpohl. Die Bürger sollten sich nicht erschrecken, so sein Hinweis. Die Mitarbeiter des Büros würden darauf achten, ob Häuser etwa nachträglich gedämmt wurden oder ob doppelgläserne Fenster vorhanden sind.

Wer möchte, könne eine Einzelbetrachtung machen und eine sogenannte Sanierungsakte anfertigen lassen. Danach sei eine „vertiefte Analyse“ mit anschließender Sanierungsempfehlung möglich. Kosten für Bürger ergeben sich daraus nach Mankes Worten nicht. Keine der Angaben werde an Dritte weitergegeben, und am Ende würde alles anonymisiert.

In das bis planmäßig Ende September fertiggestellte Konzept soll, so Manke, vor allem auch der Bürgerwille einbezogen werden. Damit sich die Menschen aus Lathen einbringen können, findet am Montag, 6. März, von 19 bis 21 Uhr eine Ideenwerkstatt im Rathaus in Lathen statt. Denn: „Nicht die Verwaltung macht die Pläne, sondern die Bürger“, sagte Redenius-Heber zu.



Der Projektleiter der DSK leitete den Vortrag Quartierskonzept ein. Foto: M. Plaggenborg

Einen Bericht über die Bürgerversammlung vom 24.01.17 veröffentlichte die Ems-Zeitung am 27.01.2017:

Das Quartierskonzept soll vorrangig den Nutzen bei Instandhaltung und Betrieb der Immobilien aufzeigen. Dazu gibt es den konkreten Hinweis, dass die KfW Sanierungsvorhaben fördert. Mittels Sanierung sollen Anreize geschaffen werden, damit auch die Jungen wieder in den Ortskern ziehen. Ebenfalls werden Information zu den Erhebungen der benötigten Daten z.T. auch durch Vor-Ort-Begehungen gegeben. Auf Wunsch der Eigentümer kann eine Sanierungsakte mit persönlicher Einzelberatung angelegt werden; diese soll bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen helfen.

Ebenfalls in der Ems-Zeitung vom 24.05.2017 erschien ein Artikel zu Finanzierungsmöglichkeiten (über die KfW) und die steuerlichen Vorteile im Rahmen der Abschreibung von Investitionen bei förmlicher Festlegung des Gebietes. Es wird auch auf den Beschluss des Gemeinderates am 20.06. hingewiesen, der die Vorbereitende Untersuchung einleiten soll.

Emszeitung vom 24.05.2017:

Vorteile für Hausbesitzer

Festlegung des Lathener Quartierskonzeptes – Abschreibung möglich

Im Zuge des energetischen Quartierskonzeptes in Lathen soll eine förmliche Festlegung des Gebietes erfolgen. Diese soll Hauseigentümern finanzielle Vorteile bringen.

Von Mirco Moormann

LATHEN. Die vorbereiteten Arbeiten für das Konzept im Ortskern laufen. Im kommenden Jahr soll es abgeschlossen sein, wie Gemeindedirektor Karl-Heinz Weber im Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde mitteilte. Weiter hieß es, dass parallel zur Aufstellung des Konzeptes die förmliche Festle-

gung des rund 70 Hektar großen Gebietes erfolgen soll, um Eigentümern steuerliche Abschreibungen für die Gebäudesanierungen zu ermöglichen.

Wie berichtet zielt die Kommune darauf ab, dass die Hauseigentümer ihre Immobilien innerhalb des Quartiers energetisch sanieren. Hierfür stehen Kredite der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) zur Verfügung. Durch die jetzt geplante Festlegung des Gebietes sollen die Bürger, die Investitionen in die Sanierung ihrer Immobilie tätigen, diese innerhalb von zehn Jahren abzuschreiben können. Die geplanten städtebaulichen Sa-

nerungsmaßnahmen sind laut Baugesetzbuch (BauGB) möglich, wenn „städtebauliche Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet“ werden. Diese Missstände liegen laut Paragraph 136 BauBG vor, „wenn das Gebiet [...] den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse [...] unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht.“

Vor der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes muss die Gemeinde vorbereitende Untersuchungen durchführen, wodurch eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der

Sanierung gewonnen werden soll. Als Grundlage hierfür dienen der derzeit in Bearbeitung befindliche Bericht über das Quartierskonzept, der Bericht zur Innenentwicklungsplanung (Baulücken- und Leerstandskataster) aus dem vergangenen Jahr sowie dem Abschlussbericht des Integrierten Entwicklungskonzeptes „Kleinere Städte und Gemeinden“, ebenfalls aus 2016.

Einstimmig beschloss der Ausschuss, dass mit den vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung des Gebietes begonnen werden soll. Der Gemeinderat entscheidet hierüber abschließend am 20. Juni.

Emszeitung vom 16.01.2018

Info über Lathener Quartierskonzept

Veranstaltung am Mittwoch um 18 Uhr

LATHEN. Die Gemeindeverwaltung weist auf ihrer Webseite darauf hin, dass der Entwurf des Energetischen Quartierskonzeptes im Lathener Ortskern fertiggestellt ist. Alle Grundstückseigentümer sind zu einem persönlichen Meinungsaustausch über das Quartierskonzept und für weitere Informationen am Mittwoch, 17. Januar, um 18 Uhr, ins Haus des Gastes am Erna-de-Vries-Platz 7 in Lathen eingeladen.

Eine digitale Version ist auf der Homepage der Gemeinde Lathen auf www.lathen.de unter „Aktuelles“ ersichtlich. Zudem ist das Konzept in ausgedruckter Form im Rathaus, FB Planen und Bauen, erhältlich. Mit dem Entwurf ist der Prozess allerdings nicht abgeschlossen, heißt es in einer Mitteilung der Verwaltung. Alle Grundstückseigentümer haben anhand des Fragebogens, der

ihnen schriftlich zugegangen ist, weiterhin die Möglichkeit, sich aktiv zu beteiligen. Mit dem Bogen kann das Konzept kritisch geprüft, beurteilt und an individuelle Interessen angepasst werden. Die Ergebnisse des Fragebogens sowie des Meinungsaustausches bilden eine Grundlage für die Ausgestaltung der weiteren Förder- und Beratungsangebote, so Gemeindedirektor Karl-Heinz Weber.

Gebiet im Ortskern

Das Quartiersgebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Lathen. Das Gebiet grenzt im Osten an die Bahntrasse, im Süden an die Bahnhofstraße einschließlich der südlich angrenzenden Grundstücke, im Westen an die Burgstraße bzw. den Emsweg sowie im Norden an die Niederlanger Straße bzw. den Wasserlauf der „Lathener Becke“ an.

Lathener Blättchen vom Dezember 2017:



DAS QUARTIERSKONZEPT FÜR DEN ORTSKERN IST FERTIG UND VERFÜGBAR!

Termingerecht konnte im November das Energetische Quartierskonzept für den Ortskern Lathen der Gemeinde und der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Es liegt – zusammen mit einem Feedbackbogen - im Rathaus bereit und steht zum Download auf der Website der Gemeinde (www.sg-lathen.de) zur Verfügung.

Der genannte Feedbackbogen lädt alle Anrainer im Ortskern dazu ein, das Quartierskonzept zu prüfen und selbst zu beurteilen, ob es die individuellen Interessen und Möglichkeiten der Bürgerinnen und Bürger im Ortskern widerspiegelt. Ob weitere Angebote der Gemeinde zur Förderung der Sanierungstätigkeit und der Energieeffizienz Sinn machen, und welche das sein sollten, kann ebenfalls auf einfache Art mittels des Feedbackbogens bekundet werden. Und nicht zuletzt kann man sich mit dem Papier für die Feedbackrunde „Energetisches Quartierskonzept Lathen“ anmelden. Hier lassen sich im direkten Gespräch offene Fragen klären und Meinungen austauschen.

Die Runde findet statt am Mittwoch, dem 17.01.2018, 18:00 Uhr im Haus des Gastes, Erna-de-Vries-Platz 5, 49762 Lathen.

Die erhofften Rückmeldungen sind wichtiger Input für die Gemeinde: Denn es soll Geld in die Hand genommen werden, um private Sanierungsmaßnahmen zu bezuschussen. Außerdem sind formale Schritte angedacht, um die Sanierungstätigkeit auch steuerlich begünstigen zu können. Über diese Fördermöglichkeiten, über Finanzierung und natürlich auch Technik bei Sanierung, Umbau, Umnutzung soll ein Beratungsteam, durch die KfW gefördert als sog. Sanierungsmanagement, eingesetzt werden.

Mit der Erstellung des Quartierskonzeptes waren beauftragt:

- Planungsbüro Graw, Osnabrück
- IPW Ingenieurplanung, Wallenhorst
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstückentwicklungsgesellschaft

7 Erneuerungskonzept / Städtebauliche Planungsziele

7.1 Städtebauliches Leitbild / Leitziele / Handlungsschwerpunkte

Der Ortskern von Lathen ist Kristallisationspunkt wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Aktivitäten, ist Imageträger und stiftet über die Ortslage hinaus regionale Identität. Als Grundzentrum übernimmt es auch zentrale Funktionen für das Umland. Die Lebensqualität und die Einstellung der Bevölkerung zu ihrem Dorf als Lebensmittelpunkt werden durch die Qualität ihres Zentrums maßgeblich beeinflusst. Ein attraktives Ortszentrum ist ein wichtiger Standortfaktor, der wesentlichen Einfluss bei der Wahl von Wohnort, Arbeitsplatz und Betriebsstandort hat.

Darüber hinaus erfordert die demographische Alterung der Einwohner einen städtebaulichen Paradigmenwechsel vom räumlichen Siedlungsflächenwachstum hin zur Revitalisierung des Ortskerns. Das Planungsziel muss in der Sanierung und Umgestaltung des Siedlungsbestandes bestehen. Zielgruppen sind sowohl junge Familien als auch ältere Menschen, die bislang auf dem Wohnungsmarkt nicht in ausreichendem Maße altersgerechte, generationsübergreifende Wohnformen finden.

Ziel der Maßnahmen im Ortskern ist es, die Attraktivität und die Anziehungskraft der Gemeinde und des Kernbereichs durch die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen, Baulückenschließungen etc. zu verbessern. Beispielsweise über energetische Erneuerung und Sanierung von Gebäuden, soll die Funktionalität und Attraktivität des Ortskerns als Wohn- und Arbeitsstandort gesichert bzw. wiederhergestellt werden. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet soll dabei insbesondere den Eigentümern Anreize liefern Erneuerungen und Sanierungen am Gebäude durchzuführen.

Handlungsschwerpunkte werden dabei:

- 1. Verbesserung der Wohn-, Geschäfts- und Lebensbedingungen sowie der Binnenentwicklung**
- 2. Verbesserung des Wohnwertes durch Aufwertung des Wohnumfeldes**
- 3. Attraktivierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes**
- 4. Verbesserung der energetischen Qualität des Gebietes zur Verbesserung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung**

7.2 Integriertes Maßnahmen- und Handlungskonzept

Die heterogene Nutzungs- und Bebauungsstruktur erfordert kleinteilige und spezifische Maßnahmen. Ein solches Vorgehen entspricht auch den Wünschen der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte).

- **Handlungsschwerpunkt 1 +2 (Innenentwicklung):**

Wesentliche Grundlage des Handlungskonzepts ist, dass Kommunalpolitik und -verwaltung die Nachverdichtung vorhandener Wohnsiedlungsbereiche als kooperative Schwerpunktaufgabe für die kommenden Jahrzehnte verstehen. Verwaltungsintern kann die Funktion eines Leerstandsmanagers als Ansprechpartner und Koordinator für Ansiedlungswillige, Immobileneigentümer und die verschiedenen politischen Ebenen vergeben werden.

Mit den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten sowie günstigen Krediten und Zuschüssen der KfW, werden insbesondere sanierungsbedürftige Gebäude, die nicht mehr den heutigen Standards und Grundrissen entsprechen wieder attraktiver für junge Familien. Mit dem Fokus auf junge Familien, aber auch ältere Menschen soll eine Sicherung durch Revitalisierung des Bestands und somit des Ortskerns erfolgen.

- **Handlungsschwerpunkt 2 + 3 (IEK):**

Die Gemeinde Lathen strebt eine attraktive Gestaltung und Modernisierung hinsichtlich der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum an. Dazu sind die bereits beschlossenen Maßnahmen des Integrierten Entwicklungs- und Handlungskonzeptes weiter konsequent umzusetzen. Neben dem attraktiveren Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes, geht von diesen Maßnahmen eine Strahlkraft aus, welche die Eigentümer animiert selbst in die Gebäudesubstanz zu investieren. Bei Investitionen sollte der Synergie-Effekt von Sanierung und Modernisierung genutzt werden; neben energetischer Sanierung können beispielsweise Modernisierungen hinsichtlich der Barrierefreiheit erfolgen.

- **Handlungsschwerpunkt 2 + 4 (IEQK):**

Eine fehlende Problemwahrnehmung sowie Informationsdefizite seitens der Eigentümer können die Umsetzung (energetischer) Sanierungsmaßnahmen verhindern. Öffentlichkeitsarbeit und Beratungsangebote müssen hier gezielt gegensteuern. So können die ermittelten Potenziale zur Energieerzeugung im Quartier und Senkung des Energiebedarfes insbesondere im privaten Gebäudebestand aktiviert werden.

8 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Bestandsaufnahme und Auswertung der städtebaulichen Defizite und Funktionsschwächen verdeutlichen, dass im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht.

Obgleich die Gemeinde Lathen in den letzten Jahren bereits Anstrengungen zur Aufwertung und Aktivierung von Potenzialen unternommen hat, hat die Strahlkraft der öffentlichen Projekte die private Gebäudesubstanz nur in geringem Maße erreicht. Insbesondere für die Immobilieneigentümer hat eine Einbeziehung in das Sanierungsgebiet den Vorteil, dass Maßnahmen an privaten Gebäuden steuermindernde Berücksichtigung finden können.

Das Sanierungsgebiet soll demzufolge den gesamten Lathener Ortskern umfassen. Ziel ist es, den historischen Ortskern, den zentralen Versorgungsbereich sowie die angrenzenden Wohnquartiere als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund erfolgt der Vorschlag zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets (siehe nachstehende Karte).

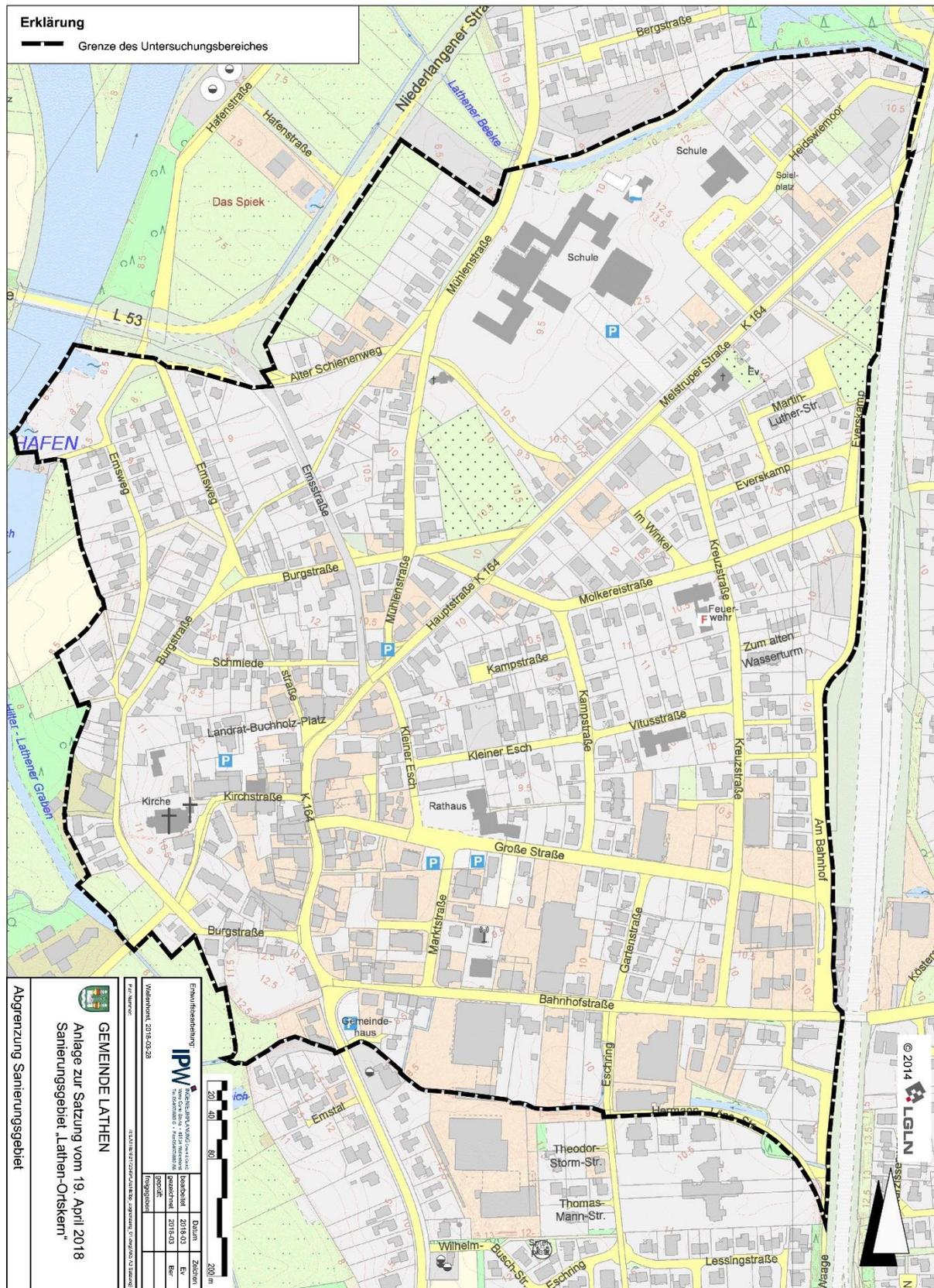


Abbildung 33: Abgrenzung des Sanierungsgebiets
 Quelle: IPW – eigene Bearbeitung - Kartengrundlage LGLN Niedersachsen

9 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

9.1 Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Gemeinde Lathen hat für die Abwicklung der Sanierung zwischen zwei Verfahrensmodellen zu entscheiden (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Zu entscheiden ist zwischen

- dem *umfassenden* Sanierungsverfahren

und

- dem *vereinfachten* Sanierungsverfahren.

Beim vereinfachten Verfahren sind die Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß § 152 – 156a BauGB) nicht anzuwenden. Auch kann in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156a BauGB) Anwendung. Das umfassende Verfahren lässt sich insbesondere durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Vorschriften charakterisieren:

- § 144 und § 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge
- § 153 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlagen)
- § 154 (Ausgleichsbetrag des Eigentümers)
- § 155 (Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen) und
- § 156 und § 156a (Überleitungsvorschriften / Kosten und Finanzierung)

Während im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB zu erheben sind, fällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens nicht an.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen.

Im vorliegenden Fall soll die Sanierung nach Maßgabe des vereinfachten Sanierungsverfahrens erfolgen. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Gemeinde Lathen. Die Wahl des Verfahrens muss im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten beurteilt werden.

Der Gemeinde Lathen hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird. Ein wichtiges Kriterium für das umfassende Verfahren sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.

Ist dies der Fall finden die „Bodenpolitischen Konzeption“ gemäß § 152 – 156a BauGB Anwendung, um

- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht unnötig zu erschweren;
- Grundstücke für öffentliche Aufgaben zu einem von der Sanierung unbeeinflussten Bodenwert (A-Wert) kaufen zu können;
- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung erzielen zu können.

Die Wahl, die Sanierung unter Anwendung der vereinfachten sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen, findet ihre Begründung in der ortsbezogenen städtebaulichen Situation sowie in den hierauf bezogenen Aussagen des im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vorläufig entwickelten Sanierungskonzeptes. Die hieraus abgeleiteten städtebaulichen Verbesserungen, haben im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel. Sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten, daher muss nicht mit Erschwernissen bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen von privaten Investoren durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen gerechnet werden. Ebenfalls wird kein Grundstückskauf zur Neuordnung im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes angestrebt. Erschwernisse durch erhöhte Kaufpreise sind demnach ebenfalls nicht zu erwarten.

10 Fazit / Ausblick

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass das geplante Sanierungsgebiet sowohl Substanzdefizite als auch Funktionsschwächen aufweist. Insgesamt gesehen beschreiben diese städtebaulichen Missstände den Planungs- und Handlungsbedarf.

Die positiven Impulse der Aufwertung des öffentlichen Raumes durch Maßnahmen der öffentlichen Hand der letzten Jahre sollen zusammen mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zur Steigerung von Sanierungsinvestitionen im privaten Sektor führen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat bereits den Willen der Eigentümer aufgezeigt, die insbesondere durch die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten gemäß Einkommenssteuer-Gesetz, Sanierungen durchführen wollen. Auch über weitere finanzielle Zuschussmöglichkeiten (Förderungen durch die KfW oder einen kommunalen Förderzuschuss) sind die privaten Akteure zu informieren.

Die Gemeinde Lathen ist überzeugt, dass mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, der Ortskern als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben erhalten und nachhaltig weiterentwickelt werden kann. Darüber hinaus tragen die Eigentümer ihren Teil zur Erreichung der bundesweiten Klimaschutzziele bei.

11 Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk

Die Vorbereitende Untersuchung für das Sanierungsgebiet "Lathen-Ortskern" wurde in Abstimmung und im Einvernehmen mit der Gemeinde Lathen ausgearbeitet.

Wallenhorst, 2018-04-12

IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG

gez. J. Eversmann

.....

Johannes Eversmann

Dieser Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Lathen-Ortskern" hat dem Rat der Gemeinde Lathen bei der Beschlussfassung in seiner Sitzung am vorgelegen.

Lathen,

gez. Karl-Heinz Weber

.....

-Karl-Heinz Weber-
(Gemeindedirektor)

-L.S.-