

AZ: 61.1-54 / Frau Schilf

Drucksache Nr.: 0713/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	24.05.2016	Ö	Kenntnisnahme
Bau-, Planungs- und Umwelt- ausschuss	02.06.2016	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	07.06.2016	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

**Stadtumbaumaßnahme "Stadtteil West"
im Städtebauförderungsprogramm
"Stadtumbau West"**

- Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB
- Beschluss über Beteiligung der Betroffenen sowie der öffentlichen Aufgabenträger

A n t r a g :

1. Die Ratsversammlung der Stadt Neumünster beschließt gemäß § 141 Abs. 3 BauGB den Beginn vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB zur Prüfung des Umfangs der Sanierungsbedürftigkeit für das in Anlage 1 dargestellte Untersuchungsgebiet „Stadtteil West VU“ mit folgender Grobabgrenzung:

Im Norden: Roonstraße

Im Osten: Färberstraße, Hinter der Bahn, Bahnhofstraße

Im Süden: Schleusberg, Eisenbahntrasse Neumünster-Kiel

Im Westen: Die östliche Grenze des Falderaparks und der Sien-

knechtschen Gärten, die westliche Grenze der Grundstücke FalderasträÙe 13 - 23 und des Grundstücks Ehn-dorfer Straße 88

2. Nach § 137 BauGB sind die Betroffenen zu beteiligen und zur Mitwirkung anzuregen.
3. Nach § 139 BauGB sind die öffentlichen Aufgabenträger an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen und auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ca. 50.000,00 Euro.

Maßnahmen der Vorbereitung können zu 100 % aus dem Treuhandvermögen finanziert werden

Mittel sind im Treuhandvermögen vorhanden

B e g r ü n d u n g :

Im Jahr 2008 hat die Ratsversammlung für das Gebiet mit der Bezeichnung „Stadtteil West“ die Festlegung eines Stadtumbaugebiets gemäß § 171 BauGB Abs. 1 Satz 1 beschlossen (Drucksache 1423/2003/DS). Die Maßnahme wird im Rahmen der Städtebauförderung gefördert.

Als übergeordneter Leitgedanke wird für den „Stadtteil West“ die Stärkung des Gebiets als Lebens- und Wohnstandort verfolgt. Das städtebauliche Entwicklungskonzept für den „Stadtteil West“ formuliert zusammenfassend die folgenden wesentlichen Handlungsziele:

- Modernisierung des Wohnungsbestands sowie Rückbau von Wohnungen,
- Wohnumfeldverbesserungen /Umgestaltung von Blockinnenbereichen,
- Umgestaltung/Aufwertung von Straßenräumen und öffentlichen Grün- und Freiflächen,
- Stärkung der sozialen Infrastruktur und der Bildungs- und Integrationsmöglichkeiten,
- Sicherung der Nahversorgung,
- Entwicklung von Brachflächen,
- Verbesserung des Stadtteilimages.

In verschiedenen dieser Bereiche wurden in den vergangenen Jahren erste Maßnahmen erfolgreich umgesetzt. Dies sind unter anderem die Errichtung einer Skateanlage an der Pastor-Rösner-StraÙe, die Umgestaltung des Falderaparks sowie die Sanierung einzelner Wohngebäude. Derzeit wird der Bau eines Familienzentrums in der Werderstraße vorbereitet (Drucksache 0693/2013/DS).

Dennoch besteht trotz dieser positiven Signale weiterhin großer Handlungsbedarf.

Verhandlungen mit zentralen Wohnungsmarktakteuren zu Rückbau- und Modernisierungsmaßnahmen haben bislang nicht zu Ergebnissen im gewünschten Umfang geführt. Nur wenige private Einzeleigentümer haben bislang Gebäudemodernisierungen umgesetzt.

Des Weiteren ist das Ziel des Rückbaus von Wohnungen unter Berücksichtigung des aktuell für die kommenden Jahre prognostizierten Wohnungsbedarfs infolge von Zuzügen von Migrantinnen und Migranten in Neumünster neu zu betrachten.

Die seinerzeit gewählte Gebietskulisse des Stadtumbaugebiets bietet der Stadt nach aktuellen Bestimmungen der Städtebauförderung nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten, sich bei der angestrebten Umgestaltung/Neuordnung von Blockbereichen und Brachflächen zu engagieren und hier die Durchsetzung gebietsbezogener Entwicklungsziele zu forcieren sowie möglichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Mit der Festlegung eines Stadtumbaugebiets wurde für den „Stadtteil West“ gemäß des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit zunächst ein vergleichsweise „mildes“ planungsrechtliches Instrument gewählt, um den städtebaulichen Missständen in dem Gebiet entgegenzuwirken. Angesichts des dargestellten, vergleichsweise langsamen Anlaufens der Stadtumbaumaßnahmen und unter Berücksichtigung aktueller Förderbestimmungen der Städtebauförderung ist diese Festlegung im Rahmen vorbereitender Untersuchungen erneut abzuwägen. Es ist zu prüfen, ob die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136ff BauGB erforderlich wird, um die vorhandenen Missstände zu beseitigen und die Sanierungsziele in einem angemessenen Zeitrahmen zu erreichen.

Die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach §§ 136ff BauGB, insbesondere im sogenannten umfassenden Verfahren, bieten nach heutigem Kenntnisstand, voraussichtlich bessere Bedingungen, um den stadtteilspezifischen Herausforderungen zu begegnen. Dies bezieht sich unter anderem auf bessere Möglichkeiten zur erforderlichen Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen, Rückbaumaßnahmen und Maßnahmen zur Neuordnung/Umgestaltung von Blockbereichen und Brachflächen über Fördermittel der Städtebauförderung und auf besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Eigentümer bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden, als zusätzlicher Anreiz für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden.

Mit der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen werden üblicherweise erstmalig Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer Sanierung gewonnen. Für den „Stadtteil West“ ist das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen hinreichend nachgewiesen. Ziele der Einleitung und Durchführung vorbereitender Untersuchungen sind in diesem Fall, neben einer Aktualisierung der vorliegenden Aussagen zu den sozialen, städtebaulichen und wirtschaftlichen Verhältnisse sowie zu der Umweltsituation, vielmehr die weitere Qualifizierung der Sanierungsziele und vor allem die Prüfung der Angemessenheit der gewählten Gebietskulisse und der Abgrenzung des Gebiets.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen können das bestehende städtebauliche Entwicklungskonzept für den „Stadtteil West“ und bereits im Entwurf vorliegende Unterlagen zur Konkretisierung und Fortschreibung des Entwicklungskonzepts genutzt werden.

In Abgrenzung zum bisherigen Stadtumbaugebiet wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auf eine Betrachtung der folgenden Teilbereiche verzichtet:

- Falderapark und südlich angrenzende Grün- und Kleingartenflächen, da die Umsetzung der Stadtumbauziele mit erfolgter Aufwertung bereits erreicht bzw. für angrenzende Grün- und Kleingartenflächen keine Handlungsziele formuliert worden sind,
- ehemaliges Bundeswehrdienstleistungszentrum Memellandstraße, da eine konkrete Nutzungsabsicht vorliegt.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wird noch keine Verpflichtung für eine gegebenenfalls später zu erlassende Satzung nach dem besonderen Städtebaurecht bewirkt. Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist maßgeblicher Stichtag für eine spätere monetäre Bewertung der im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke durch den Gutachterausschuss.

Nach dem Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird deren Beginn ortsüblich bekannt gegeben.

Mit der Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn und die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen finden gemäß § 141 Abs. 4 BauGB die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger Anwendung. Ab diesem Zeitpunkt ist zudem § 15 BauGB zur Zurückstellung von Baugesuchen auf die Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

Der räumliche Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen ist in dem beiliegenden Lageplan (Anlage) dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Gebietsabgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB