

Vorlage Nr. 213/16

Betreff: **Soziale Stadt Dorenkamp - Sanierungsgebiet Märchenviertel - Einleitungsbeschluss über die vorbereitenden Untersuchungen**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt"			22.06.2016		Berichterstattung durch:		Frau Karasch Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:	
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.				
Rat der Stadt Rheine			05.07.2016		Berichterstattung durch:		Herrn Hachmann Frau Karasch		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:	
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.				

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Leitprojekt 4 Rheine - die gesunde Stadt
Produkt 5301 Öffentliche Verkehrsflächen
Produkt 5302 Bauverwaltung
Produktgruppe 51 Stadtplanung
Produktgruppe 57 Vermessung und Geoinformationsdienste

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja ☐ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☒ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge 52.500 €
Aufwendungen 75.000 €

Investitionsplan

Einzahlungen
Auszahlungen

Finanzierung gesichert

☒ Ja ☐ Nein
durch
☒ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5930
☐ Mittelumschichtung aus Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

mittelstandsrelevante Vorschrift

☐ Ja ☒ Nein

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Stadtentwicklungsausschuss "Planung und Umwelt" der Stadt Rheine nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, folgenden Beschluss zu fassen:

Beschluss des Rates:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt gemäß § 141 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung sowie der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachungen vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496), den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Sanierungsgebiet Märchenviertel“ im Bereich des Projektgebietes Soziale Stadt Rheine Dorenkamp.

Die Lage des Untersuchungsbereichs ist aus dem beiliegenden Plan ablesbar. (Anlage 1)

Räumliche Abgrenzung in der Gemarkung Rheine-Stadt, Flur 106-108, 113 :

im Norden	durch die nördliche Grenze der Mittelstraße bis zur Parkstraße durch die westliche Grenze der Parkstraße bis zur Pappelstraße durch die nördliche Grenze der Pappelstraße
im Osten	durch die westliche Grenze des Flurstücks 488 durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 629 durch die nördliche Grenze des Flurstücks 645 durch die östliche Grenze der Hauenhorster Straße
im Süden	durch die südliche Grenze der Edith-Stein-Straße weiter durch die westliche Grenze der Catenhorner Straße und durch die südliche Grenze der Bühnertstraße
im Westen	durch die westliche Grenze der Flurstücke 52, 53 und 77 zwischen Mittelstraße und Bühnertstraße

Begründung:

Das vorliegende Integrierte Handlungskonzept (IHK) zur Sozialen Stadt Rheine Dorenkamp beinhaltet das Teilprojekt "Vorbereitende Sanierungsuntersuchung Quartier Märchenviertel". In der Stadtteilanalyse des IHK wird das Quartier Märchenviertel wie folgt beschrieben:

Das Quartier Märchenviertel ist geprägt durch eine sehr dichte aber sehr heterogene Bebauung. Die vielbefahrene Catenhorner Straße bildet eine Barriere zum übrigen Stadtteil. Zum heutigen Zeitpunkt wird diese separierte Lage durch die bestehende Damloup Kaserne verstärkt. Die Bautypen sind gemischt von Einfamilienhäusern über Reihenhäuser bis hin zu Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise. Der Zustand der Immobilien variiert, wobei jedoch insgesamt Sanierungsstau und vor allem fehlende Freiraumqualitäten zu einer geringen Wohnqualität beitragen. Das Nebeneinander von einzelnen gepflegten und aufgewerteten Eigentumsparzellen mit weiten, mindergenutzten Abstandsflächen führt insgesamt zu einem diffusen und unklaren Raumgefüge.

Aufgrund der vorgenannten Defizite wird angeregt, speziell für dieses Quartier vertiefende vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchzuführen (vgl. „Integriertes Handlungskonzept“, Maßnahmenkonzept, Kapitel 6.1.10, Seite 102 – 103), um damit prüfen zu können, inwieweit die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB für dieses Quartier ein zielführender Ansatz ist oder nicht.

Auch die vorliegende „Teilraumanalyse Wohnen – Rheine Dorenkamp“, kommt zu diesem Ergebnis. Dort heißt es zum „Märchenviertel“: „Aufgrund des städtebaulichen Erneuerungsbedarfes und der sehr heterogenen Eigentümerstruktur ist im Kontext des Programms Soziale Stadt die vorbereitende Sanierungsuntersuchung und ggf. die Erstellung einer technischen Machbarkeitsstudie einzuleiten, die die Sinnhaftigkeit/Notwendigkeit und den Zuschnitt einer förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet für die notwendige städtebaulich/bauliche Weiterentwicklung zentraler Bereiche des Gebietes prüft“ (vgl. Kapitel 5.3.5, Seite 82).

Um mit den vorgenannten Grundempfehlungen genauer umzugehen bzw. welche Empfehlungen zum weiteren Vorgehen in Sachen „Sanierungsgebiet Märchenviertel“ bezüglich auf ein mögliches Sanierungsverfahren gemäß §§ 136-164 BauGB gegeben werden können, wurde am 9.2.2016 ein Workshop mit Vertretern der Stadt Rheine, der TBR, des Stadtteil-Managements Dorenkamp und Herrn Dr. Dransfeld vom Institut für Bodenmanagement (IBoMa) durchgeführt.

Der Gutachter bestätigt, dass ausreichende Erkenntnisse vorliegen, um für das Quartier vorbereitende Untersuchungen einzuleiten.

Herr Dr. Dransfeld hat nach diesem Workshop (einschl. Ortsbesichtigung) eine gutachterlicher Stellungnahme (Anlage 2) mit folgenden Empfehlungen verfasst:

1. Vor einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB ist zwingend eine vorbereitende Untersuchung (VU) nach §141 BauGB durchzuführen. Gegenstand der VU ist es, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Durchführung der Sanierung im Gebiet „Märchenviertel“ zu erlangen.
2. Die räumliche Abgrenzung der VU-Gebiete sollte sich auf das „Märchenviertel“ und die „Damloup-Kaserne“ beziehen. Die bislang im IHK gewählte Abgrenzung ist in den Randbereichen anzupassen, weil nicht stimmig.
3. Für die Durchführung der VU ist erfahrungsgemäß ein Zeitraum von bis zu 1 Jahr einzukalkulieren.
4. Die VU beinhaltet eine intensive Beteiligung aller Betroffenen (§ 137 BauGB) und öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB). Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sollen dem Rat der Stadt dazu dienen, eine Entscheidung zu treffen, ob das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgesetzt werden kann oder ob ggf. ein anderes Durchführungsinstrument nach dem besonderen Städtebaurecht zu Einsatz kommen kann.
5. Die eventuelle förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen bedarf später einer besonderen Sanierungssatzung.

Die Verwaltung schlägt vor, den Empfehlungen des Gutachters zu folgen.

Exkurs:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 ff BauGB) sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Stellt sich nach den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen heraus, dass entsprechende Missstände vorliegen, kann die Gemeinde ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, als Sanierungsgebiet festlegen.

Ein Sanierungsgebiet ist ein klar abgegrenztes Gebiet, in dem eine Gemeinde eine „Städtebauliche Sanierungsmaßnahme“ durchführt. Hierzu beschließt die Gemeinde eine förmliche Sanierungssatzung (§ 142 BauGB).

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist so zu wählen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Bestimmend für die Zweckmäßigkeit sind u.a. die in der Planung festgelegten Ziele und Maßnahmen (die Planung wird nach den vorbereitenden Untersuchungen erstellt).

Für die Durchführung der Sanierung in einem Sanierungsgebiet gibt es zwei unterschiedliche Verfahrensarten, die sich vor allem in der Intensität, mit der die Gemeinde auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt, unterscheiden. Man differenziert zwischen dem umfassenden (klassischen) Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Sanierungsverfahren. Die Wahl der Gemeinde zwischen den Verfahren ist keine Ermessensentscheidung, sondern es ist das Verfahren anzuwenden, das für den Einzelfall rechtlich erforderlich ist. Durch die Festlegung eines Sanierungsgebietes kommen in diesem Gebiet verschiedene Instrumentarien gem. BauGB zur Anwendung, um die Umsetzung der Ziele und des Zwecks der Sanierung sowie deren Durchführung zu sichern.

Die Gemeinde hat nach der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes für eine zügige Durchführung der Sanierung zu sorgen. Hierbei besteht für die Gemeinde i.d.R. auch die Chance, Städtebaufördermittel in Anspruch zu nehmen. Die Planungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen sind von der Gemeinde möglichst zeitsparend aufeinander abzustimmen. Hierdurch sollen die Beschränkungen für das Grundeigentum möglichst gering gehalten werden. Allerdings können die Grundeigentümer auch steuerliche Vorteile geltend machen und i.d.R. auch von Wertsteigerungen profitieren.