Vorlage

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	Vorberatung	06.10.2016
Rat der Stadt Geilenkirchen	Entscheidung	26.10.2016

Vorbereitung von Maßnahmen und Aufstellung einer Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet "Fliegerhorstsiedlung Teveren"

Sachverhalt:

In seiner Sitzung am 10.09.2014 hatte der Rat der Stadt Geilenkirchen beschlossen, dass für die Ortslage der Fliegerhorstsiedlung in Teveren eine Stadtumbaumaßnahme gemäß § 171 a ff BauGB durchgeführt werden soll. Das Stadtumbaugebiet wurde gemäß § 171 b BauGB festgelegt und außerdem die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beschlossen.

Das Konzept sollte gemäß Ratsbeschluss folgende Ziele und Themen insbesondere berücksichtigen:

Ziele:

- klimaverträgliche Sanierung von Gebäuden und öffentlichen Anlagen, Reduzierung des CO₂ - Ausstoßes
- Unterhaltung / Instandsetzung der Infrastruktur
- Vermeidung weiterer Leerstände
- Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude, gleichzeitig Reduzierung des Umfangs der öffentlichen Infrastruktur
- Vermeidung städtebaulicher Missstände und möglicher Fehlentwicklungen in der sozialen Struktur

zu berücksichtigende Themenkomplexe:

- Siedlungsstruktur
- Gebäudezustand
- Gebäudestandard
- Leerstandssituation
- Infrastruktur (Erschließung, Kanal etc.)

- Landschaftspflegerische Aspekte (Grünflächen, Ökologie, Naherholung)
- Klimaschutz und energetische Aspekte
- Marktsituation, Entwicklungsszenarien (z.B. Gewerbeerweiterung)

Besonderes Augenmerk sollte auf die Einbeziehung der Bewohner in den Planungsprozess gelegt werden.

In Ausführung dieses Beschlusses wurde inzwischen ein Entwicklungskonzept für die ehemalige Fliegerhorstsiedlung Teveren erstellt. Der Rat und der zuständige Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung wurden im Verfahren der Konzeptbearbeitung mehrfach beteiligt. Der im Rat am 06.07.2016 verabschiedete Entwurf des Entwicklungskonzeptes wurde in einer Einwohnerversammlung am 25.08.2016 erörtert. Hinsichtlich der Beratung über das Ergebnis der Einwohnerversammlung und die Beschlussfassung zum Konzept wird auf den gesonderten Tagesordnungspunkt und die entsprechende Ratsvorlage verwiesen.

Stadtumbaumaßnahmen nach den §§ 171 a-d BauGB sollen dazu dienen, in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten bedroht sind, Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorzunehmen. Neben der Vermeidung eines dauerhaften Überangebotes an baulichen Anlagen für bestimmte Wohnzwecke (mit der Folge von Leerständen oder nachteiligen Auswirkungen auf Segmente des Wohnungsmarktes und entsprechenden Nachteilen für das soziale Gefüge eines Quartiers) spielen auch die Anpassung an die Belange des Klimaschutzes eine wichtige Rolle (z.B. hinsichtlich einer energetischen Sanierung/Sanierbarkeit von Objekten oder einer nachhaltigen Nutzung von Siedlungsflächen). Es geht dabei um eine wirksame Kombination des Bewahrens erhaltenswerter Bausubstanz kombiniert mit einer zukunftsgerichteten Umgestaltung, die sich u.a. am Maßstab der klimagerechten Stadtentwicklung orientiert. So soll dem Stadtumbaugebiet eine städtebauliche Perspektive für die kommenden Generationen gegeben werden.

Nachdem für die Fliegerhorstsiedlung in Teveren der erste Schritt getan ist, nämlich die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das Stadtumbaugebiet, müssen die daraus resultierenden Maßnahmen konkretisiert und umgesetzt werden. Zunächst wurde daher aus den im Konzept enthaltenen Maßnahmen eine Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengestellt, die der Vorlage als Anlage 3 beigelegt ist, und die u.a. als Grundlage für die Einreichung eines Förderantrages benötigt wird. Ziel eines entsprechenden Antrags ist die Gewinnung finanzieller Hilfen aus Mitteln der Städtebauförderung, hier aus dem Programm „Stadtumbau West“. Neben den im Rahmen der Städtebauförderung als grundsätzlich förderfähig einzustufenden Maßnahmen, wurden nachrichtlich auch die Kanalbaumaßnahmen (gebührenfinanziert) und die Maßnahmen zur Erneuerung der vorhandenen Erschließungsstraßen (anteilig beitragsfinanziert) aufgeführt.

Das städtebauliche Instrument der Stadtumbaumaßnahme ist insgesamt konsensorientiert angelegt, auch wenn unter Beachtung der Abwägung verschiedener Interessen und Belange nicht alle Wünsche der Betroffenen erfüllt werden können. Soweit möglich und erforderlich sollen mit Eigentümern städtebauliche Verträge abgeschlossen werden. Hier spielt insbesondere die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) als Haupteigentümerin der Grundstücke in der Fliegerhorstsiedlung eine entscheidende Rolle. Eine sog. „Konversionsvereinbarung“ wurde zwischen der Stadt und der BIMA abgeschlossen, auf deren Grundlage die bisherige Zusammenarbeit bei der Erstellung des Entwicklungskonzeptes erfolgte. Auch weiterhin wird auf dieser Grundlage eine konsensorientierte Zusammenarbeit angestrebt. Allerdings hat die BIMA auch aufgrund bestimmter interner Zielvorgaben (u.a. Vermarktung der gesamten Siedlung und Darstellung einer hohen Wirtschaftlichkeit) erklärt, dass sie bestimmte Aussagen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nicht vollumfänglich mittragen könne. In der Abwägung der wirtschaftlichen Interessen und Bewertungen der BIMA gegenüber dem städte-

baulichen Ziel einer langfristigen Stärkung des Standortes durch eine Nutzungsmischung der Wohnangebote ohne Ausweitung der Gesamtzahl an Wohneinheiten, sollte aber dem zweiten Aspekt Vorrang eingeräumt werden. Dies ist auch im vorliegenden Konzept so geschehen.

Weiterhin könnten die Einzeleigentümer, die bereits Grundstücke von der BIMA erworben haben, und ggf. auch Mieter in der Siedlung anstreben, die bisherige Nutzung der Grundstücke zu verändern (z.B. durch Erstellung von Anbauten, Nebengebäuden, Zäunen, Garagen, Carports usw.). Soweit solche Maßnahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entgegenstehen könnten, ergeben sich Spannungen, denen durch Maßnahmen im Sinne des Konzeptes begegnet werden sollte. Hierzu sieht das Konzept u.a. die Durchführung von Bauleitplanverfahren und die Erstellung eines Gestaltungseitfadens, sowie Beratung in Form eines Quartiers- und Sanierungsmanagements vor.

Da also einerseits über die Realisierung der städtebaulichen Ziele des Konzeptes noch weitere Verhandlungen mit der BIMA als Haupteigentümerin nötig sind und da andererseits bis zur Wirksamkeit der o.a. Maßnahmen der Bauleitplanung und Beratung ein gewisser Zeitbedarf gegeben ist, sollte die Konzeptplanung mit den Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts gesichert werden.

Eine Satzung zur Sicherung der Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen dient dazu, Vorhaben und Maßnahmen zu verhindern, die dem städtebaulichen Entwicklungskonzept entgegenstehen. Eine solche Satzung begründet durch die Verweisung auf § 14 Abs. 1 BauGB im Grunde eine Veränderungssperre, welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Ausschachtungen oder Ablagerungen), die Beseitigung baulicher Anlagen und ebenfalls die erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderung von Grundstücken und baulichen Anlagen erfasst und unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt.

Als weitere Hilfsmittel des besonderen Städtebaurechts zur Umsetzung der notwendigen Maßnahmen auf den Privatgrundstücken kommen im Einzelfall evtl. auch die städtebaulichen Gebote nach den §§ 175 bis 179 BauGB in Frage (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot sowie Rückbau- und Entsiegelungsgebot). Diese sind als Eingriffsinstrumente ausgestaltet, um der Verwirklichung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zu dienen, sie sind jedoch von der Grundvorstellung des Zusammenwirkens zwischen den Beteiligten getragen. So ist im Verfahren eine Erörterung und Beratung mit den Beteiligten (Eigentümern, Mietern oder sonstigen Nutzungsberechtigten) vorgeschrieben und die Erforderlichkeit eines entsprechenden Verwaltungsaktes aufgrund städtebaulicher Gründe muss genau geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die BIMA weiterhin an einer Veräußerung ihrer Grundstücke interessiert sein wird. Zugesagt wurde, dass die Festlegung der Bereiche, in denen jeweils eine Vermarktung erfolgt, auch weiterhin im Benehmen mit der Stadt erfolgt. Nach ersten Erfahrungen mit der Vermarktung der Reihenhauswohnungen im östlichen Siedlungsteil, wird sich möglicherweise eine neue Gesprächsgrundlage hinsichtlich der Beurteilung der Gesamtwirtschaftlichkeit städtebaulicher und sonstiger Maßnahmen durch die BIMA eröffnen. Auch im Rahmen der Bauleitplanung könnten sich zusätzliche Erkenntnisse über die städtebaulichen Zielsetzungen für die Siedlung ergeben. Es könnte somit der Bedarf entstehen, das städtebauliche Entwicklungskonzept in den nächsten Jahren nochmals fortzuschreiben. Dennoch sollten die ersten konkreten Maßnahmen zur Aufwertung der Siedlung unverzüglich eingeleitet werden. Verzögerungen könnten hier sonst zu einer Verschärfung der sich abzeichnenden und im Konzept dargelegten Missstände führen.

Auf der Grundlage der vorstehenden Erläuterungen wird hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise durch die Verwaltung empfohlen:

- Zunächst die vorliegende Konzeptplanung durch eine Satzung zu sichern,
- fristgerecht zum Jahreswechsel einen Förderantrag für die als zuwendungsfähig einzuschätzenden Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes zu stellen,
- zeitnah das Verfahren der Bauleitplanung einzuleiten und notwendige Aufträge für fachplanerische Leistungen zu vergeben,
- im kommenden Jahr die planerische Vorbereitung der notwendigen Kanal- und Straßenbaumaßnahmen im öffentlichen Bereich sowie eine Aufteilung in sinnvolle und handhabbare Bauabschnitte vorzunehmen, um im Folgejahr mit der Umsetzung von Maßnahmen beginnen zu können,
- in Abhängigkeit von der Bewilligung entsprechender Fördermittel im kommenden Jahr die Vorbereitung, Durchführung und weitere fachliche Begleitung der städtebaulichen Maßnahmen zu beauftragen,
- die entsprechende Einplanung von Haushaltsmitteln vorzunehmen,
- bei Bedarf eine Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durchzuführen,
- sowie weiterhin die intensive Abstimmung und Zusammenarbeit mit der BIMA und die Information und Beteiligung der betroffenen Einwohner und der interessierten Öffentlichkeit zu pflegen.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung der Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen im Stadtumbaugebiet Fliegerhorstsiedlung Teveren (Anlage 1) wird beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Umsetzung der aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Fliegerhorstsiedlung Teveren hervorgehenden Maßnahmen vorzubereiten und entsprechende Förderanträge einzureichen.

Anlagen:

- 01 Entwurf einer Satzung über die Sicherung von Durchführungsmaßnahmen
- 02 2016.09.15 Anlage 1 zur Satzung
- 03 2016.09.19 Kosten- und Finanzierungsübersicht

(Bauverwaltungs- und Tiefbauamt, Herr Savoir, 02451 - 629 229)