

AZ: 61.1-52 / Frau Schilf

Drucksache Nr.: 1022/2008/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	16.08.2012	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Sanierungsgebiet Vicelinviertel

**- Fortschreibung und Konkretisierung
des Sanierungskonzeptes für das Sa-
nierungsgebiet Vicelinviertel**

A n t r a g :

Die Verwaltung wird beauftragt, die städte-
bauliche Planung für das Sanierungsgebiet
Vicelinviertel zu überprüfen, fortzuschreiben
und zu konkretisieren.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzierung aus dem Treuhandvermögen

B e g r ü n d u n g :

Das Sanierungsgebiet Vicelinviertel wurde 1998 durch Beschluss der Ratsversammlung festgelegt und 1999 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Zur Förderung der Stadterneuerungsmaßnahmen werden Mittel der Stadt Neumünster, des Landes und des Bundes eingesetzt.

Im Rahmen der Förderung finden jährlich Gespräche zwischen dem Innenministerium, Referat Städtebauförderung, und der Stadt Neumünster statt.

In dem diesjährigen Jahresgespräch mit Vertreterinnen des Innenministeriums, Referat Städtebauförderung, wurde u. a. die zeitliche Perspektive der Förderung der Gesamtmaßnahme „Vicelinviertel“ angesprochen. Seitens des Innenministeriums wird eine Fortsetzung der Förderung bis 2019/2020 in Aussicht gestellt.

Vor dem Hintergrund dieser Zeitschiene sind die Ziele und Zwecke der Sanierung im Vicelinviertel zu überprüfen und die Schwerpunkte für die verbleibende Förderzeit zu benennen. Außerdem wurden die Prüfung des Sanierungsverfahrens und der räumlichen Erweiterung der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Vicelinviertel erörtert.

Grundlage der Sanierungsmaßnahmen ist das Sanierungskonzept, in dem die Ziele und Zwecke der Sanierung dargestellt sind und welches in Form des städtebaulichen Rahmenplans (siehe Anlage) veröffentlicht wurde.

Im Rahmen der Durchführung der Sanierung sind diese Ziele und Zweck der Sanierung fortzuschreiben und zu überprüfen.

Seit der Festsetzung des Sanierungsgebietes vor 14 Jahren haben sich die Rahmenbedingungen im Sanierungsgebiet Vicelinviertel und die Situation der gesamtstädtischen Entwicklung verändert. Rückläufige Einwohnerzahlen und ein hoher Wohnungsleerstand in der Gesamtstadt bilden sich auch im Sanierungsgebiet Vicelinviertel ab. Die Bevölkerung im Vicelinviertel ist einerseits überproportional jung andererseits ist das Leben vieler Menschen von überdurchschnittlich hoher sozialer Belastung geprägt. Auf diese Lebensumstände der Menschen im Vicelinviertel wurde u. a. mit dem Projekt Stadtteilschule reagiert (siehe auch Drucksache 0989/2008/DS – Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Vicelinviertel 2007-2015).

Seit der Festsetzung zum Sanierungsgebiet sind einige der Sanierungsziele bereits umgesetzt worden und andere haben sich aufgrund aktueller Entwicklungen erübrigt. Dies ist bei der Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplanes einzubeziehen.

Mit der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2012 werden die Anforderungen an eine integrative Ausrichtung der städtebaulichen Entwicklungskonzepte und an die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an der Konzeptentwicklung betont. Beide Aspekte sind in der Fortschreibung der Sanierungsziele zu berücksichtigen.

Die Sanierung im Sanierungsgebiet Vicelinviertel wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Damit sind die Anwendungen der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. § 152 - § 156 a BauGB ausgeschlossen. D. h., es werden keine Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung von den Eigentümern an die Stadt Neumünster entrichtet, die der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts der Grundstücke entsprechen. Dies hat jedoch zur Folge, dass erforderliche Erschließungsmaßnahmen, wie die Erneuerung von Straßen und Plätzen aber auch die Herstellung von Grünanlagen nicht umfassend gefördert werden können, da im vereinfachten Sanierungsverfahren Erschließungsbeiträge gemäß § 127 BauGB sowie gem. der Straßenbeitragssatzung der Stadt Neumünster für die Erneuerung von Erschließungsanlagen erhoben werden müssen. Für die Grundstückseigentümer könnte das bedeuten, dass der finanzielle Spielraum für not-

wendige Investitionen, wie Modernisierungsmaßnahmen deutlich eingeschränkt wird. Gerade das entspricht jedoch nicht den Sanierungszielen für das Vicelinviertel in dem ein hoher Modernisierungsstau von Gebäuden besteht, der wiederum einen hohen Wohnungsleerstand zur Folge hat. Investitionen in den öffentlichen Raum sind außerdem wesentlicher Bestandteil einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme.

Deshalb ist zu prüfen, inwieweit der Ausschluss der Anwendung der §§ 152 ff BauGB die weitere Durchführung der Sanierung erschwert.

In den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Vicelinviertel 1997/98 wurde auch das Gebiet zwischen Bahntrasse, Kieler Straße und Johannisstrasse untersucht. Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung wurde jedoch keine Festsetzung als Sanierungsgebiet zu dem damaligen Zeitpunkt empfohlen und deshalb ist dieser Bereich nicht als Teil des Sanierungsgebiets Vicelinviertel förmlich festgelegt worden.

Inzwischen ist das Gebiet durch zunehmende städtebauliche Missstände geprägt. Die Aufgabe von gewerblichen Nutzungen hat zum Brachfallen weiterer Grundstücke geführt. Es soll geprüft werden, ob städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zu Verbesserungen in dem Gebiet beitragen könnten, die eine Erweiterung des Sanierungsgebietes begründen würden.

Das Prüfungsergebnis und die Fortschreibung der Rahmenplanung wird dem Bau-, Planungs- und Umweltausschuss vorgelegt, ggf. ist die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das Erweiterungsgebiet erforderlich.

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Durchgeführte Maßnahmen im Sanierungsgebiet Vicelinviertel
- Städtebauliche Rahmenplanung 1998