Städtebauliche Rahmenplanung und Sanierungsrechtliches Verfahren

Grundsätze und Ziele der Stadterneuerung im VICELINVIERTEL

Neben der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet wurden von der Stadt Neumünster auch die Ziele, Grundsätze und Leitlinien der städtebaulichen Rahmenplanung beschlossen. Dazu gehören vor allem folgende Sanierungsziele:

- ***Die Beseitigung von baulichen Mängeln an den Wohngebäuden***
- ***Eine bessere Versorgung mit öffentlichen oder öffentlich zugängigen Spielplätzen, Grünanlagen und anderen Freiflächen***
- ***Die Neugestaltung von versiegelten und verwahrlosten Höfen und Gärten***
- ***Der Abbau von Belastungen durch den Kfz-Verkehr***
- ***Die Verbesserung des Geschäftsangebotes im Viertel, vor allem in der Christianstraße und in der Kieler Straße***
- ***Die Aufwertung von Flächen im Viertel wie z.B. die öde Parkplatzfläche von Wandmarker***
- ***Der Abbau von sozialen Konflikten im Viertel***
- ***Neue Angebote für Kinder, Jugendliche, Alleinstehende, Arbeitlose und Älte***
- ***Die Entwicklung von wohnverträglichen Arbeitsstätten***
- ***Die Wiedernutzung leerstehender Gewerbepebäude***
- ***Eine Verbesserung des Images des Vicelinviertels***
- ***Bessere Fußwegeverbindung zum nahen Stadtzentrum***

Folgen der förmlichen Festlegung

Die Durchführungsphase der Sanierung beginnt im Allgemeinen nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes. In der Satzung wird das Gebiet abgegrenzt, in dem die Sanierung zweckmäßig durchzuführen ist.

Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung trägt das Grundbuchamt den Sanierungsvermerk in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge einer besonderen Genehmigung der Stadt, die prüft, ob das Bauvorhaben den Sanierungszielen nicht widerspricht. Genehmigungspflichtig in Sanierungsgebieten sind:

- Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges, Ausschachtungen, Ablagerungen und Lagerstätten, die Beseitigung baulicher Anlagen sowie sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen, auch wenn eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung nicht erforderlich ist. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist neben einer erforderlichen baurechtlichen Genehmigung getrennt von der Stadt einzuholen.
- Teilung eines Grundstückes
- Schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils für mehr als ein Jahr, z.B. Miet- und Pachtverträge.
- Die Veräußerung eines Grundstückes und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts:
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts – z.B. Eintragung einer Grundschuld – außer im Zusammenhang mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Rahmen der Sanierung
- Schuldrechtliche Verpflichtungen zu Rechtsgeschäften in der vorgehend bezeichneten Art.

Über die Genehmigung hat die Stadt binnen eines Monates zu entscheiden, wobei eine Verlängerung bis zu 3 Monaten möglich ist - andernfalls gilt die Genehmigung als erteilt.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme, besteht, daß der Vorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwider laufen würde.

Städtebauförderung

Die städtebauliche Erneuerung der Gemeinden wird als Gemeinschaftsaufgabe verstanden. Deshalb ist ihre Förderung und Finanzierung eine Aufgabe des Bundes, der Länder und der Gemeinden.

Seit 1971 gibt es das Städtebauförderungsprogramm der Bundesrepublik Deutschland. Jährlich werden von den Landesregierungen unter Einbeziehung von Bundesfinanzhilfen Förderprogramme aufgestellt. Hieraus können Städte und Gemeinden, die im Städtebauförderungsprogramm aufgenommen sind, auf Antrag Finanzzuweisungen erhalten.

Die der Stadt zugewiesenen Städtebauförderungsmittel stehen zur Weitergabe an die Eigentümer für sanierungsbedingte Wertverbesserungen ihrer Gebäude und Anlagen zur Verfügung.

bedeutet, daß Eigentümer für Maßnahmen zur Erneuerung und Instandsetzung von Gebäuden und/oder Freiflächen auf Antrag Zuschüsse erhalten können.

Die Stadt Neumünster gewährt auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein, Zuschüsse für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Für kleine Maßnahmen, z.B. zur Aufwertung von privaten Grün- und Freiflächen können ebenfalls Zuschüsse gewährt werden.

Die Förderfähigkeit einer Maßnahme läßt sich am besten in einem Beratungsgespräch beim Fachdienst Stadtplanung der Stadt oder in der Sprechstunde im Vor-Ort-Büro klären.

Sanierungsträger

Verantwortlich für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerung ist die jeweilige Stadt/Gemeinde. Sie bedient sich bei der Erfüllung ihrer Aufgaben eines sogenannten Sanierungsträgers.

Der Begriff „Sanierungsträger" und seine Aufgaben sind im Baugesetzbuch (BauGB) festgelegt. Das BauGB und die Ausführungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein geben eine Fülle von Verfahrensregeln und Vorschriften vor, an die die Stadt und der Sanierungsträger gebunden sind.

Zu den Aufgaben des Sanierungsträgers gehören u.a.

- die Mitwirkung an der Erarbeitung der Sanierungskonzeption
- die Einschaltung von Architekten und Ingenieuren zur Planung der verschiedenen Bauaufgaben
- die Verhandlungen mit den beteiligten Bürgern
- die Koordination der Sanierungsabläufe
- die Bewirtschaftung der Städtebauförderungsmittel.

Die gesamte Tätigkeit des Sanierungsträgers erfolgt in engster Abstimmung mit der Stadt.

Bürgerbeteiligungen

Die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen hat oft erhebliche Auswirkungen auf das Leben der Bewohner oder Beschäftigten eines Sanierungsgebietes. Häufig stoßen auch die unterschiedlichen Interessen aufeinander.

Voraussetzung für eine erfolgreiche und zufriedenstellende Sanierung ist deshalb vor allem die Mitwirkung der Bürger. In Sitzungen des Stadtteilbeirates „Stadtmitte" werden die Bürger über die Planungen und Maßnahmen informiert. Die nächste Bürgerbeteiligung ist für Anfang 1999 geplant.

Bei dieser und weiteren Veranstaltungen bitten wir Sie, Ihre Meinung, Ihre Vorschläge, Bedenken und natürlich auch Ihre Kritik zu äußern. Nur durch diese Form der Zusammenarbeit ist es möglich, ein akzeptables und ausgewogenes Ergebnis für alle Beteiligten zu finden.

Als wichtiger Bestandteil der Bürgerbeteiligung im Vicelinviertel wurde bereits im September 1997 ein Vor-Ort-Büro in der Christianstraße 59 eröffnet und mit Mitarbeitern der Arbeiterwohlfahrt(AWO), der Stadtverwaltung, des Sanierungsträgers und des Planungsbüros besetzt. Neben Beratungen zu Sanierungsmaßnahmen und Fördermöglichkeiten werden vom Büro themenbezogene Arbeitsgruppen (z.B. zu Verkehr, zu Sozialem, zu Kriminalität, zu Geschichte etc.) oder Kurse (Sprach-, Näh-, Schwimmkurse) organisiert, initiiert und betreut. Im weiteren wird durch das Büro Hilfestellung und Weitervermittlung bei sozialen oder sonstigen Konflikten angeboten.

Für Beratungen zur Sanierung stehen Ihnen donnerstags zwischen 10.00 und 17.00 Uhr im Vor-Ort-Büro Christianstraße 59

- **Frau Koch**
  Fachdienst Stadtplanung
- **Frau Peters**
  BIG-Städtebau
- **Frau Hendriks**
  Gruppe Planwerk

zur Verfügung.

Fragen? Anregungen? – Wir helfen Ihnen weiter:

Stadt Neumünster – Fachdienst Stadtplanung
Frau Koch, Herr Schulz — Telefon 942 26 44 oder 942 26 21, Fax 942 26 48, Brachenfelder Straße 1 - 3, 24534 Neumünster

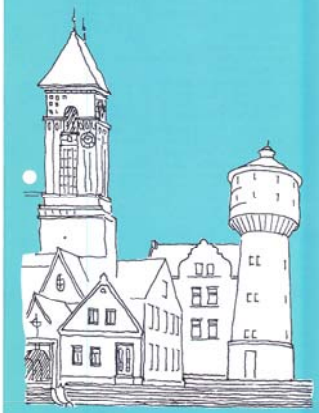
BIG-STÄDTEBAU GmbH – Sanierungsträger der Stadt Neumünster
Frau Peters — Telefon 04 31/ 54 68 -165, Fax 04 31/ 54 68 -175, Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen

Gruppe Planwerk • Architekten + Stadtplaner – Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplanung
Frau Hendriks — Telefon 0 30 / 261 35 32, Fax 0 30 / 262 67 04, Bülowstraße 90, 10783 Berlin

Vor-Ort-Büro „mittendrin"
Frau Ritzer, Herr Ibß, Herr Becker, Herr Inci — Telefon 04321/4888 66 - 67, Fax 04321/4888 68, Christianstraße 59, 24534 Neumünster

Konzeption: STADT NEUMÜNSTER – Stadtplanung
Redaktion und Gestaltung: BIG-STÄDTEBAU GmbH / © November 1998

Städtebauliche Rahmenplanung und Sanierungsrechtliche Verfahren



Informationen zur Stadtsanierung

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
die Ratsversammlung der Stadt Neumünster hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 08. September 1998 die Satzung über die förmliche Festlegung des *Sanierungsgebietes XI „Vicelinviertel"* beschlossen. Mit der Veröffentlichung am 22. September 1998 ist die rechtliche Voraussetzung für eine Sanierung des Vicelinviertels geschaffen worden.

Als wichtigstes Ziel wird die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in Verbindung mit der Beseitigung baulicher und städtebaulicher Mängel angestrebt. Hierbei werden auch die Neuanlage von öffentlich nutzbaren Frei- und Spielflächen sowie die Aufwertung privater Höfe einbezogen.

Diese Ziele und Maßnahmen können jedoch nur gemeinsam mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden umgesetzt werden.

Um die Erneuerung des Vicelinviertels bürgernah und mit breiter Zustimmung durchführen zu können, soll dieses Faltblatt in Zukunft regelmäßig erscheinen und in vielfältiger Weise informieren. Neben sachlichen und inhaltlichen Ausführungen über:

- ***Sanierungsziele,***
- ***Sanierungsverfahren,***
- ***einzelne Vorhaben und Maßnahmen sowie***
- ***Fördermöglichkeiten***

können in dieser Veröffentlichungsreihe auch Beiträge zur Selbstdarstellung von Vereinen, Gruppen oder einzelnen Personen im Vicelinviertel abgedruckt werden. Damit kann ein stärkeres „Wir-Gefühl" im Viertel sowie eine Aufwertung des Images des Viertels nach außen gefördert werden.

In diesem Faltblatt möchten wir über die wichtigsten Ziele und Auswirkungen informieren, die sich für Sie aus der förmlichen Festlegung des Vicelinviertels als Sanierungsgebiet ergeben.

Da dieses Faltblatt natürlich nicht alle Fragen zur Sanierung beantworten kann, nutzen Sie bitte auch Beratungsgespräche im Fachdienst Stadtplanung oder die Sprechstunden in unserem Vor-Ort-Büro „mittendrin" in der Christianstraße 59.

Hans-Heinrich Arend
Erster Stadtrat

Städtebaulicher Rahmenplan

Bevor ein Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden kann, muß eine „Vorbereitende Untersuchung" durchgeführt werden. Dies schreibt das Baugesetzbuch (BauGB) – das das Baurecht grundlegend regelt – vor. Damit sollen die städtebaulichen, baulichen, sozialen und wirtschaftlichen Mißstände, aber auch die Chancen und Entwicklungsmöglichkeiten eines Gebietes aufgezeigt werden.

Die Stadt erarbeitet – meist unter Mitwirkung von Fachplanern – Leitlinien für die künftige Entwicklung des Gebietes sowie Planungs- und Durchführungskonzepte für die Sanierung. Dies nennt man „städtebaulicher Rahmenplan", der sich in mehrere Teilpläne gliedert:

Stadt Neumünster Vicelinviertel Vorbereitende Untersuchungen

Integriertes Maßnahmenkonzept

Instrumente und Verfahren mit räumlichen Geltungsbereich

Maßnahmen Stadtraum, Straßenraum, Verkehr

Maßnahmen Gebäude

Maßnahmen Nutzungen

Maßnahmen Grün- und Freiflächen

Karte 22
im Auftrag der Stadt Neumünster, M 1 : 1 000
verfaßt durch BIG-Städtebau

0 10 20 50 100 m

DRUPPE PLANWERK BERLIN — Stand: Juli 1998

STADT NEUMÜNSTER
Maßnahmenkonzept für das Vicelinviertel

Bestandspläne

Zum einen werden hier die aktuellen baulichen, städtebaulichen und umfeldbezogenen Gegebenheiten (baulicher Zustand von Gebäuden und Straßen, Zustand von Höfen und Gärten, PKW-Stellplätze etc.) dargestellt, zum anderen wird hier eine Zusammenfassung aller statistischen Daten (Bevölkerungszahl, Altersgruppen, Anzahl der Gebäude und Wohnungen usw.), die für das Gebiet von Bedeutung sind, zusammengetragen.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept stellt die geplanten öffentlichen und privaten Nutzungen jedes Grundstückes sowie der räumlich wichtigen Bereiche dar. Ziel des Rahmenplanes ist eine sinnvolle und verträglich Mischung der Funktionen Wirtschaft, Verkehr, Wohnen, Kultur und Natur.

Maßnahmenkonzept

Der Maßnahmenplan (siehe Abbildung links) ist das Konzept für die Umsetzung der Sanierung. Hier werden die einzelnen Handlungsschritte dargestellt, die notwendig sind, um die Planung zu verwirklichen: Gebäudemodernisierung, Hofgestaltung, Begrünung, Straßenraumgestaltung etc. sind wichtige Bestandteile des Maßnahmenkonzeptes.

Gestaltkonzept

Hier wird anschaulich und zusammenfassend gezeigt, welche Auswirkung die Gesamtheit aller geplanten Einzelmaßnahmen im Stadtgefüge haben wird und wie sie erlebbar wird.

Der städtebauliche Rahmenplan liegt im Vor-Ort-Büro „mittendrin" zur Einsicht aus.

VICELINVIERTEL NEUMÜNSTER / INFO 01