

AZ: 61.1-54 / Frau Schilf

**Drucksache Nr.: 0285/2018/DS**

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	05.06.2019	Ö	Vorberatung
Hauptausschuss	11.06.2019	Ö	Vorberatung
Ratsversammlung	18.06.2019	Ö	Endg. entsch. Stelle

**Berichterstatter:**

OBM / Stadtbaurat

**Verhandlungsgegenstand:**

**Stadtteil West**

**Beschluss der Sanierungssatzung**

**A n t r a g :**

1. Die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept werden gebilligt.
2. Die Ratsversammlung beschließt gem. § 142 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtteil West“.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Sanierungssatzung gem. § 14 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, nach dem Inkrafttreten der Sanierungssatzung gem. § 143 Abs. 2 BauGB das Grundbuchamt zu ersuchen, in die Grundbücher, der von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke, einen Sanierungsvermerk einzutragen.

**ISEK:**

Wohnstandort attraktiv gestalten

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Auswirkungen sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen unter dem Pkt. 7.3 *Kosten und – Finanzierungsübersicht* (Seite 147 ff) dargestellt.

## **Begründung:**

### **Vorbemerkungen**

Im Jahre 2008 hat die Ratsversammlung die Festlegung des Stadtumbaugebietes „Stadtteil West“ gemäß § 171 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Drucksache Nr. 1423/2003/DS).

Übergeordneter Leitgedanke für den „Stadtteil West“ ist die Stärkung des Gebiets als Lebens- und Wohnstandort. Die folgenden wesentlichen Handlungsziele wurden im städtebaulichen Entwicklungskonzept für den „Stadtteil West“ formuliert:

- 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 den vergangenen Jahren konnten zur Erreichung dieser Ziele erste Maßnahmen erfolgreich umgesetzt werden (z. B. Skateanlage Pastor-Rösner-Straße, Umgestaltung Falderapark).

Es besteht jedoch weiterhin ein großer Handlungsbedarf, da es nicht gelungen ist, Maßnahmen zur Aufwertung der Wohnungsbestände und privater Freiflächen zu initiieren.

Der rechtliche Rahmen eines Stadtumbaugebietes nach § 171 a BauGB 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. Deshalb sollte im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen geprüft werden, ob die Durchführung umfangreicher städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff BauGB erforderlich sind, um die vorhandenen Missstände in einem angemessenen Zeitraum zu beseitigen.

### **Bisheriges Verfahren**

Die Ratsversammlung hat in ihrer Sitzung am 07.06.2016 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für den „Stadtteil West“ beschlossen (Drucksache 0713/2013/DS).

Auf dieser Grundlage fanden die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Februar 2017 und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung der Stadtteilbeiräte Böcklersiedlung-Bugenhagen, Faldera und Stadtmitte im September 2017 statt.

Im Rahmen eines dreitägigen Workshops in den Herbstferien 2017 im Kinder- und Jugendzentrum *Projekthaus* wurden Kinder- und Jugendliche aus dem Stadtteil an dem Planungsprozess beteiligt.

Die Verwaltung hat über die bisherigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Planungs- und Umweltausschuss am 29.08.2018 (Mitteilung 0021/2018/MV) informiert.

Eine öffentliche Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und die frühzeitige Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB fand am 23.10.2018 statt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im zweiten Halbjahr 2018 nochmals beteiligt.

Im Planungs- und Umweltausschuss am 13.12.2018 wurde der Entwurf der vorbereitenden Untersuchungen vorgestellt und mit einem Ergänzungsbeschluss gebilligt sowie die Verwaltung beauftragt, den Beschluss der Sanierungssatzung vorzubereiten (Drucksache 0235/2018/DS). Die beschlossenen Ergänzungen wurden in die vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden dem Stadtteilbeirat Stadtmitte am 16.01.2019 sowie den Stadtteilbeiräten Böcklersiedlung-Bugenhagen und Faldera am 28.02.2019 vorgestellt.

## **Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept**

### **1. Bestandsanalyse**

#### **Gebäude und Freiräume, Verkehrsinfrastruktur und soziale Infrastruktur**

Im Ergebnis weicht die Bestandsaufnahme von den Ergebnissen der Rahmenplanung aus dem Jahr 2008 nicht wesentlich ab. Nach wie vor besteht ein hoher Modernisierungsbedarf (ca. ein Drittel der Gebäude), der sich überwiegend auf den Gebäudebestand privater Hauseigentümerinnen und Eigentümer in den gründerzeitlichen Quartieren konzentriert. Zahlreiche Blockinnenbereiche bedürfen einer Neugestaltung, um mit einer Aufwertung der Höfe eine intensivere Nutzung durch Bewohnerinnen und Bewohner zu ermöglichen. Gleichzeitig ist die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe zu gewährleisten.

Die Wohnungsleerstände sind seit 2008 zurückgegangen. Sie befinden sich insbesondere im Bestand der Helmuth-Kock-Siedlung sowie in baulich vernachlässigten Wohngebäuden privater Eigentümer.

Zahlreiche Straßen sind in einem schlechten Zustand; die historisch gewachsene Ausrichtung auf den motorisierten Verkehr verhindert eine gleichberechtigte Nutzung von Fußgängerinnen / Fußgängern und Radfahrenden. Maßnahmen im Bereich der Verkehrsinfrastruktur konzentrierten sich überwiegend auf Bauunterhaltung.

Eine gute Versorgung des Stadtteils mit öffentlichen Grünflächen ist durch den mit Städtebauförderungsmitteln umgebauten Falderapark und den daran anschließenden Grünzug gegeben. Die Grüngestaltung der Erschließungsanlagen und der allgemein nutzbaren privaten Freiflächen im Bereich des Geschosswohnungsbaus sind deutlich aufzuwerten.

Mit dem Bau des Familienzentrums wird der Bedarf an Kitaplätzen und Einrichtungen für Jugendliche gedeckt sein. Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf besteht bei den Schulen / Bildungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet, so z. B. an der Johann-Hinrich-Fehrs-Schule. Für die Stadtbücherei ist zu prüfen, ob der bestehende Standort beibehalten werden soll. Weitere kulturelle Einrichtungen und Angebote gibt es nicht. Spielplätze und Freizeitangebote sind mit dem Falderapark, der Skateranlage und dem neugestalteten Spielplatz an der Sick-Kaserne vorhanden.

### Soziale Lage und wirtschaftliche Situation

Die Innenstadt Neumünsters hat sich seit 2008 stark verändert. Mit dem Bau der Holsten-Galerie in direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet wurde die Innenstadt aufgewertet. In 300 bis 600 Metern Entfernung vom Stadtteil West befinden sich ein umfangreiches Angebot an Läden und Gastronomie, zentrale Kultureinrichtungen und Veranstaltungsorte. Sowohl die gute verkehrliche Lage des Untersuchungsgebietes, als auch die unmittelbare – fußläufige – Nähe zum Stadtzentrum konnten jedoch in den letzten Jahren nicht dazu beitragen, dass sich der Stadtteil seiner Lagegunst entsprechend entwickelt hat. Im Gegenteil: Laut Sozialbericht 2017 weist der Sozialraum die zweithöchste „soziale Belastung“ in der Stadt auf. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil an Transferleistungsbeziehenden, Einpersonenhaushalten und Alleinerziehenden. Knapp ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohnern haben einen Migrationshintergrund; der Anteil der Ausländer liegt bei 16%. Auffallend in den letzten Jahren war der Zuzug in den Stadtteil aus dem Ausland. Mit der daraus resultierenden Integrationsanforderung ist der Stadtteil derzeit überfordert.

Das niedrige Mietniveau in Teilbereichen des Untersuchungsgebiets dämpft generell die Investitionsbereitschaft. Die wirtschaftliche Situation und die damit einhergehenden sozialen Auffälligkeiten betreffen nicht alle Quartiere im Untersuchungsgebiet gleichermaßen. Sie bestimmen jedoch das negative Image des Stadtteils und verhindern, dass trotz zahlreicher positiver Rahmenbedingungen ein Imagewandel eintritt.

## **2. Leitbild und Entwicklungsziele**

Der Stadtteil West soll sich zu einem vielfältigen und lebendigen innerstädtischen Stadtteil entwickeln!

- Ein positives Image gibt dem Stadtteil eine eigene Identität. Sie bindet Bewohner an das Quartier, aktiviert sie und schafft Netzwerke des Austauschs und Engagements.
- Eine größere soziale Durchmischung sorgt dafür, dass die Nachfrage steigt und damit Angebote der Gastronomie, von kleinen Läden, von Veranstaltungen und Aktivitäten zunehmen.
- Unterschiedliche offene Angebote und eine Vielfalt an kleinen Einrichtungen tragen dazu bei, dass sich dauerhaft eine Struktur vielfältigen Angeboten entwickelt.
- Die Sanierung des Gebäudebestandes, die Schaffung unterschiedlicher Wohnangebote und Wohnformen sowie die Gestaltung und Nutzung der Innenhöfe verbessern das Image des Stadtteils und machen ihn auch für neue Bewohner attraktiv.
- Die Visitenkarte für einen Stadtteil sind gut gestaltete und belebte öffentliche Räume, die zum Verweilen einladen.

## **3. Handlungsfelder und Maßnahmen**

### Vielfältiges Wohnen

Aufgrund der sozialen Situation besteht eine große Nachfrage nach sehr günstigen und kleinen Wohnungen. Gleichzeitig soll ein breit aufgestelltes Wohnangebot, bezogen auf die Eigentumsformen und den Standard, dazu beitragen, dass Bewohnerinnen und Bewohner langfristig im Stadtteil wohnen bleiben können und neue hinzukommen. Insbe-

sondere besteht ein Bedarf an familiengerechten Wohnformen und barrierefreien Wohnungen, der trotz der deutlich wahrnehmbaren und positiv zu bewertenden Maßnahmen, z. B. der BGH im Bereich der Wasbeker Straße, weiterhin besteht.

Hierfür sind erforderlich:

- Vertiefung des Wohnraumversorgungskonzeptes für den Stadtteil West
- Gestaltung der Blockinnenbereiche und des Wohnumfeldes
- Anpassung von Grundrissen und Wohnungszuschnitten an aktuelle Bedarfe
- Barrierefreier Wohnungsumbau
- Runder Tisch zum Thema Wohnen

#### Handel, Gewerbe und Dienstleistungen

Etliche überwiegend alteingesessene Gewerbebetriebe verleihen dem Quartier seinen städtischen Charakter. Sie haben sich im Laufe der Zeit immer weiter in den Blockinnenbereichen oft über mehrere Parzellen hinweg ausgebreitet. Derzeit bestimmen mehr oder weniger intakte Nebengebäude und Lagerflächen das Bild. Bei Betriebsaufgaben oder Neuausrichtungen sind die Innenbereiche neu zu ordnen und zugunsten der Wohnnutzungen neu zu gestalten. Wo möglich sind die Flächen durch wohnverträgliches Gewerbe nachzunutzen, zum Beispiel auch in Verbindung mit ungenutzten Geschäftsräumen in den Erdgeschossen der Vorderhäuser. Leerstehende Ladenlokale könnten von Stadtteilaktivitäten / Angeboten zwischengenutzt, in weniger frequentierten Lagen zu Wohnungen umgenutzt werden.

Hierfür sind erforderlich:

- Initiierung eines runden Tisches der Gewerbetreibenden unter Beteiligung der IHK, der Wirtschaftsförderung und weiterer Akteure
- Beratungsangebote für Starter / Gründer
- Beratungsangebote zur Sanierung und Umgestaltung insbesondere der Erdgeschosse

#### Öffentlicher Raum und Verkehr

Die Ertüchtigung und Erneuerung der Straßen und Plätze muss einhergehen mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Verbesserung der Mobilität für alle und dem Abbau von Barrieren. Die Maßnahmen im öffentlichen Raum sind als ein gemeinsamer Prozess unter Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer, Nutzerinnen / Nutzern und Bewohnerinnen / Bewohnern vorzubereiten und umzusetzen. Schwerpunkte sind die Aufwertung der Erschließungsstraßen mit der Ausbildung von kleinen Quartiersplätzen und die Verbesserung des Straßenraums der Hauptverkehrsstraßen.

Hierfür sind erforderlich:

- Gestaltungs- und Verkehrskonzept mit Aussagen zum Fußgänger- und Radverkehr, zum Kfz-Verkehr und zu Parkplätzen, zu verkehrstechnischen Anforderungen, Gestaltung, Materialien, Ausstattung und Barrierefreiheit
- Beteiligungswerkstätten
- Anliegerversammlungen

#### Stadtteilleben und Beteiligung

Während in vielen Stadtteilen Bürgerinnen und Bürger die Beteiligung einfordern, ist im Untersuchungsgebiet davon wenig zu spüren. Soziale Träger und Schulen beklagen die geringe Beteiligung bei KiTa-Abenden und Elternsprechtagen. Für einen lebendigen Stadtteil ist es wichtig, dass sich diejenigen, die dort wohnen und arbeiten, engagieren und somit zu einem positiven Image beitragen. Der Stadterneuerungsprozess mit seinem integrierten Ansatz ist prädestiniert, Aktivitäten zu initiieren und Bewohnerinnen und Bewohner zu beteiligen.

Für Belange von Kindern und Jugendlichen können die zahlreichen Schulen im Gebiet ein Anknüpfungspunkt sein. Gezielt sind kulturelle Veranstaltungen und Initiativen als offene Angebote in die Aktivitäten einzubinden.

Hierfür sind erforderlich:

- Einrichtung eines Stadtteilkümmersers, Stadtteilmanagers
- Aktivierung von Lobbyisten für den Stadtteil
- Mittel für Stadtteilaktionen, Einrichtung eines Verfügungsfonds
- Einrichtung einer „Stadtteiltrunde“ mit Vertretern von Stadtteilbeiräten, der Stadtverwaltung, von Eigentümern, Wohnungsgesellschaften, Gewerbe / Einzelhandel und Bürgerinnen und Bürgern

### Baukultur

Der Stadtteil wird von städtebaulich und baukulturell bedeutsamer Gebäudesubstanz aus verschiedenen Epochen geprägt. Die Sanierung der Gebäude ist eine Voraussetzung, um die oben beschriebenen Entwicklungsziele zu erreichen. Herausforderungen sind erstens, die alte Bausubstanz, auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und energetischer Belange, zu sanieren, ohne dass der Charakter der Quartiere verloren geht. Zweitens sind insbesondere die privaten Hauseigentümer zur Modernisierung und damit zu Investitionen zu bewegen. Drittens sind Eigentümer und Investoren zu aktivieren, die die Brachen und Baulücken mit attraktiven Nutzungskonzepten und qualitätvollen Bauwerken füllen, die zeitgemäß sind und sich in die vorhandene Bebauung einfügen.

Hierfür sind erforderlich:

- Beratungsangebote und Informationsveranstaltungen zur Finanzierung, zu Fördermöglichkeiten und zur fachgerechten Sanierung
- Umsetzung eines Mustervorhabens
- Aktionen wie z. B. ein Tag der offenen Tür oder Besichtigungen gelungener Gebäudemodernisierungen
- Berichte in der örtlichen Presse und im Internet zu Fragen der Sanierung
- Wettbewerbe / Mehrfachbeauftragungen bei größeren Vorhaben
- Einsatz eines Gestaltungsgremiums

### **4. Empfehlungen zum Sanierungsverfahren**

Zur Beseitigung der Funktions- und Substanzschwächen in dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet wird die Ausweisung eines Sanierungsgebiets im umfassenden Sanierungsverfahren sowie die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts gem. § 144 BauGB empfohlen.

### **Kosten, Finanzierung und Dauer des Sanierungsverfahrens**

Die Kosten des Sanierungsverfahrens sind abhängig von dem Umfang der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen. Sie setzen sich zusammen aus den Kosten der Maßnahmen der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung, den Kosten der Baumaßnahmen und den Kosten der Maßnahmen der Abwicklung (siehe Seite 150 - 156 vorbereitende Untersuchungen).

Gem. § 142 Abs. 3 BauGB ist die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Aufgrund des Umfangs der Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass die Sanierungsmaßnahmen bis 2034 umgesetzt werden können.

### **Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets hat sich gegenüber den bereits vorgestellten Bearbeitungsständen geändert. Dieses ist Ergebnis der Abstimmungen mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration; Referat Städtebauförderung, Besonderes Städtebaurecht, Baukultur.

Durch die mittelfristige Nutzung der Helene-Lange-Schule für Verwaltungszwecke ist der ehemalige städtebauliche Missstand (Leerstand) überholt und eine Aufnahme des Standorts (und damit auch der angrenzenden Grundstücke) in das Sanierungsgebiet ist nicht gerechtfertigt.

Die Erweiterung des Sanierungsgebiets um Grundstücke im Block Roon-/ Steinmetzstraße reagiert auf die Annahme, dass diese Grundstücke von der Erweiterung der Wilhelm-Tanck-Schule betroffen sein werden.

### **Weitere Schritte**

Gemäß § 143 BauGB ist die Sanierungssatzung ortsüblich bekanntzumachen und die Eintragung des Sanierungsvermerks in den Grundbüchern, der von der Sanierung betroffenen Grundstücken, zu veranlassen.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras  
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak  
Stadtbaurat

### **Anlagen:**

- Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (Stand April 2019)
- Sanierungssatzung mit Lageplan über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets