S T A D T N O R D E N

Sitzungsvorlage	Wahlperiode	Beschluss-Nr:	Status
	2006 - 2011	**0975/2010/3.1**	öffentlich

Tagesordnungspunkt:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Historischer Marktplatz";
Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsverfahren

Beratungsfolge:

04.02.2010 Bau- und Umweltausschuss
18.02.2010 Verwaltungsausschuss
16.03.2010 Rat der Stadt Norden

Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:	Organisationseinheit:
Herr 3.1 von Hardenberg	Stadtplanung und Bauaufsicht

Beschlussvorschlag:

1. **Der Rat der Stadt Norden beschließt gem. § 141 Abs. 3 BauGB den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für das Planungsgebiet „Stadt Norden – Historischer Marktplatz“.
   Ziel ist die Vorbereitung und Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. §§136 ff. BauGB.
   Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes ist in der anliegenden Karte (Anlage 2) dargestellt und Bestandteil des Beschlusses.**

2. **Das Alte Rathaus, Am Markt 36, soll im Rahmen des Förderprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ modernisiert und instandgesetzt werden. Die Verwaltung wird beauftragt, ein im Denkmalschutz qualifiziertes Architekturbüro mit der planerischen Vorbereitung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten zu betrauen.**

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☒	Betrag:	_____ €
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 200 zur Verfügung	Ja ☐ Nein ☐	Haushaltsstelle: _____ (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)	
Folgejahre	Ja ☐ Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)	
Folgekosten	Ja ☐ Nein ☐	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja ☐ Nein ☐	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)	

Personal

Personelle Auswirkungen	Ja ☐ Nein ☐	_____ (s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach-und Rechtslage)

Strategische Ziele

1. Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken. ☐

2. Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen. ☐

3. Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt. ☐

4. Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt. ☐

5. Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte. ☐

6. Wir stärken Norden als Mittelzentrum. ☒

(Bitte ankreuzen, welchen Zielen die vorgeschlagene Maßnahme dient; bei Bedarf ggfls. in der Sach- und Rechtslage gesondert erläutern.)

Was wollen wir mit dieser Entscheidung erreichen? (Kurze Beschreibung des Ziels)

Andere Ziele: ☐

Sach- und Rechtslage:

Zu 1. :
Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit – Regierungsvertretung Oldenburg hat mit Schreiben vom 04.11.2009 bekanntgegeben, dass die Stadt Norden im Rahmen des Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz 2009“ mit einer Summe von 244 Tsd. € gefördert wird (s. Sitzungsvorlage 0891/2009/3.1).
Der Zuwendungsbescheid durch die N-Bank ist am 17.12.2009 bei der Stadt Norden eingegangen.

Gem. der Bekanntmachung des Nieders. Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit (MS) zur Anmeldung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen des Förderprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Nds. Ministerialblatt Nr. 8/2009 S. 224 sind Einzelmaßnahmen als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme dann förderbar, wenn als Grundlage eine Erhaltungssatzung gem. § 172 ff. BauGB besteht oder eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gem. dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 ff. BauGB) durchgeführt werden soll.
Gegenüber dem Instrumentarium der Erhaltungssatzung ergäben sich für die betroffenen Immobilieneigentümer finanzielle, insbesondere steuerliche Vorteile, wenn ihre Grundstücke sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befänden. Zudem müssten Straßenbaumaßnahmen nicht über die Straßenausbaubeitragssatzung mit den Eigentümern abgerechnet werden. Die Unterschiede der Auswirkungen der Verfahren sind der anhängigen Anlage 1 „Informationen der Fraktionen über das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in der Stadt Norden am 13.01.2010“ zu entnehmen.
Zudem sind bei der Erarbeitung der Antragsunterlagen zur Aufnahme in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz 2009“ bei der städtebaulichen Bestandsaufnahme umfangreiche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt worden, die die Erforderlichkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme offenkundig machen.
Als wichtigste Missstände wurden vorläufig benannt:

- 77% der im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Gebäude weisen Mängel und Schäden auf, 31% der Gebäude sogar umfangreich
- Teilweise Beeinträchtigung der Erreichbarkeit von Grundstücken wegen des Straßenverkehrs Am Markt
- Auf lange Sicht Gefährdung der historischen Bausubstanz durch Verkehrsemissionen Am Markt
- Gestalterische Defizite und Trennwirkungen durch die KFZ-Stellflächen rund um den Markt
- Mangel an gut auffindbaren Parkplätzen im östlichen Bereich des Neuen Weges, Defizit an Orientierungsmöglichkeiten für Auswärtige
- Fehlen eines Verkehrsleitsystems
- Leerstände insbesondere Am Markt Ostseite und im südlichen Bereich des Neuen Weges
- Mangel an Wohnungen im Marktbereich und im Neuen Weg
- z.T schlechter Zustand von Fuß- und Radwegen
- Nutzungsdefizit des Einkaufsbereichs außerhalb der Geschäftszeiten
- Gestaltungsdefizite insbesondere an den Erdgeschossfassaden der Geschäftshäuser am Neuen Weg

Die BauBeCon empfiehlt daher nach dem aktuellen Kenntnisstand die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. § 142 BauGB.

Zur abschließenden Beurteilung der Erforderlichkeit einer Sanierungssatzung ist gem. § 141 Abs. 3 BauGB ein Beschluss über den Beginn von vorbereitenden Untersuchungen erforderlich. Insbesondere ermöglicht dieser Beschluss die Durchführung der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB (ähnlich der TöB-Beteiligung in Bauleitplanverfahren gem. § 4 BauGB), der Beteiligung und Mitwirkung der von einer möglichen Sanierungsmaßnahme Betroffenen gem. § 137 BauGB sowie die eventuell erforderliche Durchsetzung der Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB.

Mit der Erarbeitung der Antragsunterlagen für die Programmaufnahme sind wesentliche Bestandteile der vorbereitenden Untersuchungen schon erarbeitet worden, und die Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange sind bereits durchgeführt worden, um die Anmeldung für das Förderprogramm einreichen zu können. Es fehlt für die Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen noch die Beteiligung der Öffentlichkeit, die unverzüglich nach dem Beschluss des Rates der Stadt Norden über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wird.

Weitere Rechtswirkungen des Beschlusses sind die Möglichkeit der Zurückstellung von beabsichtigten Vorhaben und Grundstücksteilungen gem. § 141 Abs. 4, Satz 1, Halbsatz 2 BauGB und die Möglichkeit der Durchführung von einzelnen Ordnungs- und Baumaßnahmen noch vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes (s. § 140 Nr. 7 BauGB).

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen kann die Sanierungssatzung für das noch näher zu bestimmende Gebiet „Stadt Norden – Historischer Marktplatz“ beschlossen werden, die die rechtliche Grundlage für die Durchführung der einzelnen noch zu bestimmenden Maßnahmen darstellt.

Die Karte zum Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zu der Darstellung in Anlage 1, Seite 13 auf Anregung des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege noch einmal geändert worden: Das Gebiet wurde um den Straßenzug „Große Mühlenstraße“ u.a. wegen eines dort vorhandenen dringend instandsetzungsbedürftigen Baudenkmals erweitert.

Zu 2.:
Das im Untersuchungsgebiet sowie im Eigentum der Stadt Norden befindliche alte Rathaus ist dringend modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig. Auf Grund seiner Bekanntheit sowie seiner überragenden historischen und stadtgestalterischen Bedeutung für die Stadt Norden soll dieses Gebäude als erste Maßnahme im Rahmen des Förderprogrammes saniert werden, auch um die allgemeine Akzeptanz der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu erhöhen. Zur Vorbereitung hat am 13.01.2010 eine Ortsbesichtigung mit anschließender Aussprache stattgefunden, an der neben Mitarbeitern-/innen der Fachbereiche 2 und 3 der Stadt Norden Vertreter des Landesamtes für Denkmalpflege, des Architekturbüros Angelis & Partner, Oldenburg und der BauBeCon Sanierungsträger GmbH teilgenommen haben.
Als Ergebnis ist festzuhalten, dass das Alte Rathaus einer zügig vorzunehmenden Instandsetzung und Modernisierung bedarf, die im Sinne der Denkmalpflege behutsam planerisch vorbereitet und danach zeitnah durchgeführt werden soll. Das der Stadt vom Landesamt für Denkmal-pflege für die Planung empfohlene Architekturbüro Angelis & Partner ermittelt zur Zeit den Umfang der gutachterlichen Vorbereitungen und wird in Kürze ein Angebot für die Durchführung der vorbereitenden Planungen für das Gebäude vorlegen.

<u>Anlagen:</u>

1. „Information der Fraktionen über das Stadtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in der Stadt Norden am 13.01.2010
2. Karte „Untersuchungsgebiet“