

# STADT NORDEN

<b>Sitzungsvorlage</b>	Wahlperiode 2011 - 2016	Beschluss-Nr: <b>0886/2014/3.1</b>	Status öffentlich
<b><u>Tagesordnungspunkt:</u></b> Stadtumbau West - "Doornkaatgelände und Umfeld"; Einleitung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB			
<b><u>Beratungsfolge:</u></b>			
05.05.2014	Bau- und Sanierungsausschuss		öffentlich
13.05.2014	Verwaltungsausschuss		nicht öffentlich
15.05.2014	Rat der Stadt Norden		öffentlich
<b><u>Sachbearbeitung/Produktverantwortlich:</u></b> Herr Dietrich von Hardenberg		<b><u>Organisationseinheit:</u></b> Stadtplanung und Bauaufsicht	

**Beschlussvorschlag:**

1. Für das Plangebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“, dessen Umgrenzung in der anliegenden Karte dargestellt ist, wird gemäß § 141 (3) BauGB der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.
2. Die BauBeCon Sanierungsträger GmbH wird mit der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

BÜ	StR	FB	RPA	FD	Erarbeitet von:

## Finanzen

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Betrag: <u>16.000,--</u> €
	Nein <input type="checkbox"/>	
Hh-Mittel stehen im Haushaltsjahr 2014 zur Verfügung	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Produkt-Nr.: <u>511-01</u> (s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Folgejahre	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Folgekosten einschl. Abschreibungen/Sonderp.	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Außerordentl. Aufwend./ Erträge (z.B. Verkauf unter/über Restwert)	Ja <input type="checkbox"/>	(s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input type="checkbox"/>	
Hat diese Entscheidung konsolidierende Wirkung für den Haushalt?	Ja <input type="checkbox"/>	(welche? s. ges. Erläuterung in der Sach- und Rechtslage)
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	

## Personal

Personelle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/>	_____
	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	(s. ggfls. auch Erläuterungen in der Sach- und Rechtslage)

## Strategische Ziele

- Wir positionieren Norden als Wirtschafts- und Tourismusstandort unter Nutzung der vorhandenen Stärken.
- Wir entwickeln die Stadtverwaltung von einem Dienstleister zu einem Impulsgeber für das Gemeinwesen.
- Wir fördern bürgerschaftliches Engagement und Eigenverantwortung für die Entwicklung der Stadt.
- Wir schaffen positive Lebensperspektiven für alle Altersgruppen und sichern die Lebensqualität durch eine gute soziale Infrastruktur und ein bedarfsorientiertes Bildungsangebot für Jung und Alt.
- Wir bieten und erhalten die Natur- und Kulturlandschaft und sichern diese durch nachhaltige Konzepte.
- 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)  
Städtebauliche Aufwertung einer innerstädtischen Gewerbebrache mit Hilfe der Städtebauförderung

Andere Ziele:

### **Sach- und Rechtslage:**

Die Vorbereitung einer Sanierung beginnt mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 (3) BauGB. Mit dem Beschluss der Stadt wird das förmliche Verfahren der Sanierung, beginnend mit den Vorbereitenden Untersuchungen, eingeleitet. Das ca. 7 ha umfassende Untersuchungsgebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ liegt im Innenstadtbereich der Stadt Norden.

Der Beschluss über den Beginn vorbereitender Untersuchungen und die damit erfolgte Festlegung eines Untersuchungsgebietes setzt Kenntnisse der Stadt über die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes voraus.

Diese Kenntnisse liegen aufgrund der Aufstellung des integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes der Stadt Norden aus dem Jahre 2007 vor.

Im integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept der Stadt Norden ist nach einer gesamtstädtischen Bestandsaufnahme, einer Stärken-Schwächen-Analyse, der Entwicklung von Leitbildern und Entwicklungszielen für die Stadt Norden das Gebiet „Doornkaatgelände und Umfeld“ detaillierter untersucht und analysiert worden.

Folgende städtebauliche Missstände und Defizite im Untersuchungsgebiet sind im integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept 2007 festgestellt worden:

- große Teile der Gebäude und Flächen liegen brach
- derzeitige Nutzungen sind zu einem erheblichen Teil dem innenstadtnahen und wasser-nahen Standort nicht angemessen
- derzeit unzureichende bauliche und städtebauliche Qualität für andere Nutzungen
- Bausubstanz in modernisierungsbedürftigen oder abgängigen Zustand
- hoher Versiegelungsgrad
- ggf. Altlasten / Altlastenverdacht
- bereits begonnene „stückweise“ Veräußerung von Teilflächen fundamementiert heutige Situation und senkt Chancen auf Entwicklung
- fehlendes Gesamtkonzept für eine Entwicklung
- für potentielle Investoren ungeklärte Entwicklungssituationen (Altlasten, Zustand Bausubstanz, Erschließung von Grundstücken)

Durch die vorstehend beschriebenen städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet ist die grundsätzliche Sanierungsbedürftigkeit auf dem Plangebiet hinreichend beschrieben.

Weiterhin sind in dem integrierten städtischen Wachstums- und Handlungskonzept erste Maßnahmen zur Entwicklung der Flächen aufgezeigt worden:

- Klärung der Entwicklungsbedingungen
- Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes
- Auslobung Wettbewerb
- Abriss nicht nutzbarer Bausubstanz
- Modernisierung nutzbarer Bausubstanz
- Entsiegelung
- Entsorgung Altlasten
- Weitere Ordnungsmaßnahmen

Ausgehend von diesen Beurteilungsgrundlagen sind verstärkt negative städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungstendenzen zu beobachten, die es notwendig machen, nachhaltige Strategien einer städtebaulichen Weiterentwicklung dieses Gebietes zu erarbeiten.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger ist gemäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig durchzuführen.

Weiterhin ist über die Abgrenzung des Sanierungsgebietsvorschlags zu beraten. Abschließend wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt.

Weiterhin soll im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen für das Programmjahr 2015 geprüft werden, für welches Städtebauförderungsprogramm z. B. Stadtumbau West Städtebauförderungsmittel beantragt und eine Programmaufnahme erreicht werden kann.

Zur Rechtswirkung des Beschlusses:

Der Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ist der Beginn des 1. Abschnitts des gesetzlich geregelten Sanierungsverfahrens, für den bereits bestimmte rechtliche und finanzielle Sonderregelungen gelten. Im Einzelnen ist auf folgende Wirkungen des Beschlusses hinzuweisen:

1. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Verwaltung, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen und zu veranlassen.
2. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebiets besteht für die Stadt Norden die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
3. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Dabei ist von Bedeutung, dass hieraus auch Pflichten der Aufgabenträger gegenüber der Stadt Norden entstehen.
4. Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.
5. Weiterhin können beabsichtigte Vorhaben und Grundstücksteilungen nach § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 2 zurückgestellt werden.
6. Nach § 140 Nr. 7 BauGB können einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Frühester Zeitpunkt hierfür ist der Beschluss nach § 141 Abs. 3.
7. Zur Deckung der Kosten der Stadt Norden bei den vorbereitenden Untersuchungen bzw. der weiteren Vorbereitungen im Sinne des § 140 BauGB können keine Sanierungsförderungsmittel verwendet werden.

#### **Anlagen:**

1. Karte „Umgrenzung des Untersuchungsgebiete
2. Angebot der BauBeCon Sanierungsträger GmbH zur Erstellung der Vorbereitenden

Untersuchungen vom 03.04.2014