



Aktenzeichen:	- 61/63 Hh/Stm -
federführendes Amt:	61/63 Amt für Planung und Bauordnung
Sachbearbeiter/in:	Herr Hohmann
Datum:	09.09.2015

Beratungsfolge	Termin	TOP	EINST	JA	NEIN	ENTH
Ausschuss für Planung und Umwelt	28.09.2015					
Stadtverordnetenversammlung	01.10.2015					

**Einleitung vorbereitender Untersuchungen zur Ermittlung eines geeigneten Verfahrens des besonderen Städtebaurechtes (z. B. Sanierungsmaßnahme) für den Innenstadtbereich**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung einer ergänzenden vorbereitenden Untersuchung zum Erlass einer Sanierungssatzung für den in Anlage 1 dargestellten Bereich der Innenstadt.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung für die Ermittlung und Begründung eines geeigneten Verfahrens des besonderen Städtebaurechtes für die im Untersuchungsgebiet des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes liegenden Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstück 177 und 263 (Firma Anton Tielke GmbH & Co. KG), die städtischen Grundstücke der Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstück 214, 266, 232, 167, 231, 230 (tlw.) und 235 (tlw.) sowie Flur 17, Flurstück 918 und 919, die Privatgrundstücke Gemarkung Attendorn, Flur 16, Flurstück 187, 197 (tlw.) und 243 (tlw.) sowie Flur 17, Flurstück 917, 309, 235, 920 und 871. Ergänzend wird beschlossen, die vorbereitende Untersuchung für das Grundstück der Gemarkung Attendorn, Flur 19, Flurstück 265 (ehem. Hoesch-Hallen) durchzuführen (vgl. Anlage 2).

Der Bürgermeister wird beauftragt, diese Beschlüsse ortsüblich bekanntzumachen und die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen.

**Sachdarstellung:**

Die Stadtverordnetenversammlung hat gem. Vorlage 85/2015 das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (IEK) als Grundlage für die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Innenstadt in der Sitzung vom heutigen Tage beschlossen.

Für eine entsprechende städtebauliche Förderung durch das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist eine räumliche Abgrenzung der Förderkulisse als Sanierungsgebiet (Sanierungssatzung) wichtige Voraussetzung.

**Zu 1:**

Vor dem Erlass einer Sanierungssatzung ist gem. § 141 (1) BauGB eine umfangreiche vorbereitende Untersuchung erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Gem. § 141 (2) BauGB kann von der vorbereitenden Untersuchung abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen.

Durch den umfassenden Erarbeitungs- und Bürgerbeteiligungsprozess im Rahmen der Erarbeitung des IEK liegen bereits umfangreiche Beurteilungsgrundlagen, u. a. dokumentiert in einer Mängel-Chancen-Analyse vor.

Laut § 141 (1) S. 2 BauGB soll sich die vorbereitende Untersuchung auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die vorhandenen Beurteilungsgrundlagen werden demnach gem. § 141 (1) S. 2 i.V.m. § 141 (2) BauGB ergänzt, indem das IEK für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt wird. Zudem wird innerhalb dieses Zeitraumes eine Bürgerversammlung für die Betroffenen (Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet) des IEK durchgeführt. Den unmittelbar Betroffenen wird innerhalb des Offenlegungszeitraumes und während einer zu dem Zweck einberufenen Bürgerversammlung Gelegenheit zur Erörterung und Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Gleichzeitig wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 BauGB durchgeführt.

**Zu 2:**

Die zuvor dargestellte Vorgehensweise ist für viele Bereiche des IEK zielführend und ausreichend. In Teilen der östlichen Innenstadt (nördlich der Straße am Zollstock, zwischen Einfahrt Parkplatz Alleecenter und Wendeanlage Am Zollstock - vgl. Anlage 2), in denen umfangreiche Ordnungsmaßnahmen notwendig werden, um die städtebaulichen Ziele zu erreichen, sind die vorhandenen Erkenntnisse jedoch nicht ausreichend. Hier wird eine tiefere Betrachtung und eine detailliertere vorbereitende Untersuchung notwendig.

Der Umsiedlung der heute in einer Gemengelage produzierenden Firma Anton Tielke GmbH & Co. KG kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Historisch an diesem Standort gewachsen, stellt sie nunmehr, da in ihrem direkt angrenzenden Umfeld ihr entgegenstehende Neu- und Weiterentwicklungen des Stadtumbaus (einschließlich des Neubaus der Straße Am Zollstock) stattgefunden haben, einen Fremdkörper und städtebaulichen Missstand dar. Für den Bereich der Firma Anton Tielke GmbH & Co. KG sieht das IEK einen Durchbau der Anselm-Dingerkus Straße vor.

Der Neubau dieses Straßenteilstückes dient der Schaffung einer neuen Verkehrsachse zwischen Finnentropfer Straße und der Straße Am Zollstock zur Verbesserung der Verkehrslenkung und der Erschließungssituation. Die so geschaffene neue Nord-Süd-Verbindung dient letztendlich der Bahnhofstraße. Diese bestehende, aber hochbelastete und deshalb trennend wirkende Nord-Süd-Verbindung soll entlastet oder vollständig ersetzt werden. Der Durchbau der Anselm-Dingerkus-Straße dient folglich der Beseitigung der trennenden Wirkung der Bahnhofstraße und damit der Anbindung des Allee-Centers und der östlichen Innenstadt an die Kernstadt. Weiterhin ist eine Firmenverlagerung zweckmäßig, um das städtebauliche Entwicklungsziel einer freizeitorientierten touristischen Nutzung sowie einer dienstleistungsorientierten Ausprägung zur attraktiven Gestaltung des Ortseinganges umzusetzen. Dabei soll sich stadtauswärts gerichtet ab dem Kreisverkehrsplatz eine Abfolge aus (Einzel-)Handel/Wohnen, Dienstleistung/ggf. mit Wohnnutzung, touristische Infrastruktur ergeben.

Ordnungsmaßnahmen beinhalten gem. § 147 BauGB bspw.:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- den Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken.

Inhalt der vorbereitenden Untersuchung wird es sein, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu erheben und anschließend zu bewerten (Bestandsaufnahme). Mit dieser Konkretisierung im Zusammenhang mit den angedachten Entwicklungszielen können wiederum die Durchführbarkeit, die Mitwirkungsbereitschaft und die nachhaltigen Auswirkungen der Sanierung praxisnah untersucht werden. Zudem ist die tiefergehende Bestandsaufnahme notwendig, um die Wahl eines Instrumentes des besonderen Städtebaurechts abzuleiten und diese Auswahl zu begründen. Nach derzeitigen Erkenntnissen ist die Entwicklung der östlichen Innenstadt womöglich nicht durch die Instrumente eines vereinfachten Sanierungsverfahrens gem. § 142 (2) BauGB umsetzbar und sollte demnach voraussichtlich im Vollverfahren (Normalverfahren) durchgeführt werden. Genauere Erkenntnisse wird aber die vorbereitende Untersuchung bringen.

Die Unterschied der beiden Sanierungsverfahren liegt im Kern darin begründet, dass das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) durchgeführt wird. Im Kern bedeutet dies, dass sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme im Vollverfahren eingesetzt werden müssen (vgl. hierzu Vorlage 69 / 2015). Sie dienen ausschließlich der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme.

Weiterhin ist es angedacht, die vorbereitende Untersuchung auf ein Grundstück außerhalb des Untersuchungsgebietes des IEK auszudehnen. Im Süden ist das IEK durch die Straße „Am Zollstock“ sowie die Bahngleise begrenzt. Der in Struktur und Funktion zusammenhängende Raum nördlich der Straße „Am Zollstock“ wurde im Zuge der Erarbeitung des Untersuchungsgebietes als Einheit definiert, welche sich nicht auf die südlich der Bahngleise liegende Bereiche ausdehnt. Diese klare Abgrenzung führt zwar zu einer nachvollziehbaren und begründeten Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, vernachlässigt aber Flächen bzw. Nutzungen, die rein funktional und städtebaulich betrachtet keinen Zusammenhang mit dem Innenstadtbereich aufweisen, ihn aber durch ihre strukturelle Dominanz in Kubatur und Lage durchaus negativ prägen.

Das Grundstück der Gemarkung Attendorn, Flur 19, Flurstück 265 (ehem. Hoesch-Hallen) ist ein solcher Bereich. Dieses Relikt industrieller Nutzung ist städtebaulich und funktional durch die Verkehrsachse (Am Zollstock / Bahngleise) klar von der Innenstadt getrennt. Durch die unmaßstäbliche Höhe und Masse des Gebäudes sowie seine Lage an der südlichen Zufahrtsstraße in die Innenstadt bzw. an der südlichen Umgehungsstraße der Innenstadt im Kreuzungs- und Zufahrtsbereich zu stadtrelevanten Freizeitnutzungen, wirkt es prägend und imagebildend für die Hansestadt. Im Zuge der Erarbeitung des IEK wurde von Seiten der Politik, aber auch der Bevölkerung der Bereich der Hoesch-Hallen umfänglich thematisiert. Aufgrund der beschriebenen Lage hat der Bürgermeister davon abgesehen, die Fläche im Zuge des IEK zu behandeln und in den Untersuchungsbereich einzubeziehen.

Die Ausweitung der vorbereitenden Untersuchung auf die außerhalb des Untersuchungsgebietes liegende Fläche der ehem. Hoesch-Hallen ist zum jetzigen Zeitpunkt ein konsequenter Schritt, sich inhaltlich auch mit dieser Fläche auseinanderzusetzen.

Inhalt der vorbereitenden Untersuchung wird es sein, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu erheben und anschließend zu bewerten (Bestandsaufnahme). Auf der Grundlage der Bestandsaufnahme werden die städtebaulichen Ziele entwickelt und in einer ersten Rahmenplanung dargelegt. Mit dieser Konkretisierung der Sanierungsziele kön-

nen wiederum die Durchführbarkeit, die Mitwirkungsbereitschaft und die nachhaltigen Auswirkungen der Sanierung praxisnah untersucht werden. Zudem ist die Bestandsaufnahme notwendig, um die Wahl eines Instrumentes des besonderen Städtebaurechts auszuwählen und diese Auswahl zu begründen.

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung ist es vorgesehen, einen externen Sachverständigen zu beauftragen. Dieser externe Gutachter wird ebenfalls den Prozess der ergänzenden vorbereitenden Untersuchung betreuen und den Bürgerbeteiligungsprozess in enger Abstimmung mit dem Bürgermeister durchführen.

Der förmliche Beschluss über die Einleitung der (ergänzenden) bzw. vorbereitenden Untersuchung ist (mit einer Gebietsabgrenzung) ortsüblich bekanntzumachen. Die Gemeinde hat von diesem Zeitpunkt an die Möglichkeit, Baugesuche und auch Abrissanträge für den Zeitraum eines Jahres zurückzustellen bzw. (bei Genehmigungsfreiheit) einstweilen untersagen zu lassen. Weiterhin gilt die Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB. Hiernach sind bspw. Eigentümer, Mieter und Pächter verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

Der förmliche Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchung dient lediglich dazu, das Verfahren des besonderen Städtebaurechts zu beginnen und neue bzw. zusätzliche Erkenntnisse über die im Untersuchungsgebiet liegenden Grundstücke zu erhalten. Zur Durchführung eines geeigneten Verfahrens (z. B. Sanierungsmaßnahme) muss im Anschluss ein weiterer förmlicher Beschluss erfolgen. Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchung wird hierzu eine gesonderte Vorlage mit umfangreichen Inhalten erarbeitet und den zuständigen politischen Gremien zur Beratung vorgelegt.