Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	08.07.2014	Ö			
Verwaltungsausschuss	09.07.2014	N			

Betreff: Stadtbau West - Sanierungsverfahren „Bahnhofsumfeld“, der Stadt
Bramsche
Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen
gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

Für das Untersuchungsgebiet „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Bramsche, dessen Umgrenzung in der anliegenden Karte dargestellt ist, wird gemäß § 141 (3) BauGB der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen.

Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ ist in dem anliegenden Lageplan dargestellt, dieser ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt / Begründung:

Unter TOP 14 der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung vom 20.03.2014 hatte die Bauverwaltung den Vorschlag unterbreitet, das Umfeld des Bahnhofsgeländes für das Sanierungsprogramm „Stadtbau West“ anzumelden; einerseits, weil die Flächen städtebauliche Missstände, gleichzeitig aber enormes Entwicklungspotential aufweisen, andererseits aber auch, weil der Bund im Haushalt 2014 den Umfang der Städtebauförderungsmittel deutlich aufgestockt hat. Ohne finanzielle Förderung (in diesem Fall 66 %) wird es der Stadt nicht möglich sein, das Bahnhofsumfeld zu entwickeln. Der Ausschuss hat diesen Vorschlag einvernehmlich mitgetragen. In der Zwischenzeit hat die Verwaltung die Planungsleistungen für ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen ausgeschrieben. Die Auswertung der Angebote läuft und kann in der Sitzung des Ausschusses am 03.07.2014 mitgeteilt werden.

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 Sanierungsuntersuchungen, also den Vorbereitenden Untersuchungen, eingeleitet. Das ca. 25 ha große Untersuchungsgebiet „Bahnhofsumfeld“ umfasst den erweiterten Bereich des ehemaligen Bramscher Bahnhofes. Das Gebiet befindet sich im Westen der Stadt Bramsche, angrenzend an die Innenstadt.

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 erster Untersuchungen und Einschätzungen über städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Bramsche vor.

Folgende Missstände sind auf der Grundlage der ersten Untersuchungen und Einschätzungen im Plangebiet „Bahnhofsumfeld“ der Stadt Bramsche erkennbar:

- Trennung der Stadtquartiere durch die Bahnlinie,
- Verdacht auf Bodenverunreinigungen,
- hoher Anteil von brachliegenden Bahnflächen der Deutschen Bahn AG mit erheblichem Entwicklungspotenzial (z. B. für nichtstörendes Gewerbe, aber ggfs. auch neue Wohnformen),
- ungestaltete und ungeordnete Flächen entlang der Bahnlinie,
- Struktur-, Funktions-, Substanz- und Gestaltungsmängel bei einer Vielzahl von Frei- und Verkehrsflächen im Kern des Untersuchungsgebietes,
- ungenügende Gestalt- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume (Straßen, Wege, Plätze).

Ausgehend von diesen Beurteilungsgrundlagen und den ansatzweise beschriebenen städtebaulichen Missständen ist festzustellen, dass das Bahnhofsumfeld grundsätzlich die Durchführung einer Sanierung und/oder Stadtumbaumaßnahme rechtfertigt.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter) und der öffentlichen Aufgabenträger ist gemäß §§ 137 und 139 BauGB frühzeitig vorzunehmen. Weiterhin ist über die Abgrenzung des Sanierungsgebietsvorschlags zu beraten. Abschließend wird im Rahmen der VU (Vorbereitenden Untersuchungen) eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt.

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 (wie in den bereits durchgeführten und auch in der laufenden Sanierungsmaßnahme) 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 Untersuchungsgebietes besteht für die Stadt 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 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 auf Grundlage des § 15 BauGB zurückgestellt werden. Als „Vorhaben“ gelten Maßnahmen nach § 29 (1) BauGB, also in erster Linie Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.
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 bei den Vorbereitenden Untersuchungen bzw. der weiteren Vorbereitungen im Sinne des § 140 BauGB können keine Sanierungsförderungsmittel verwendet werden.

Die Frist für die Anmeldung zu den verschiedenen Sanierungsprogrammen wurde in diesem Jahr –abweichend von den Vorjahren- vom Land Niedersachsen auf den 01. Oktober festgelegt. Vor diesem Hintergrund ist die Möglichkeit gegeben, eine förmliche Anmeldung mit den wesentlichen Ergebnissen der VU, insbesondere einer Kosten- und Finanzierungsübersicht, beim Land einzureichen.

Anlagenverzeichnis:

Bahnhofsumfeld Bramsche