

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	24.02.2022	Ö			
Verwaltungsausschuss	03.03.2022	Ö			
Rat	10.03.2022	Ö			

Betreff: Städtebauförderung Wachstum und nachhaltige Erneuerung "Bramsche - Erweiterung Bahnhofsumfeld"
Hier: Beschluss über die Änderungssatzung des erweiterten Sanierungsgebiets gem. § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Bramsche beschließt auf Grund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) in Verbindung mit §§ 10 und 58 (1) Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der am Tag der Beschlussfassung geltenden Fassung die förmliche Festlegung des Erweiterungsgebiets des Sanierungsgebiets „Bahnhofsumfeld“ als Satzung
2. Gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird die Frist zur Durchführung des Sanierungsverfahrens ab Rechtskraft der Satzung auf 15 Jahre begrenzt.
3. Die Änderungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bahnhofsumfeld“ ist einschließlich der Anlagen 1 und 2 dem Satzungsbeschluss beigelegt und somit Bestandteil des Beschlusses.

Sachverhalt / Begründung:

Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Rat der Stadt Bramsche in seiner Sitzung am 01.07.2021 (Bezugsvorlage WP 16-21/1009) das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die drei Erweiterungsflächen des Sanierungsgebiets „Bramsche - Erweiterung Bahnhofsumfeld“ zustimmend zur Kenntnis genommen und den Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB per Beschluss gebilligt. Der Billigungsbeschluss beendet formal die Vorbereitenden Untersuchungen. Damit sind die Voraussetzungen geschaffen, das Erweiterungsgebiet förmlich als Sanierungsgebiet festlegen zu können.

Das in der VU und dem ISEK dargestellte Erneuerungskonzept inklusive des in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargelegten Finanzierungsbedarfs bilden die Grundlage für die Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten“. Der Rat der Stadt Bramsche hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 die beabsichtigte Durchführung der im Erneuerungskonzept bzw. in der Kosten- und

Finanzierungsübersicht des Berichts zu den vorbereitenden Untersuchungen entwickelten und aufgestellten Einzelmaßnahmen beschlossen.

Darauf aufbauend hat die Verwaltung einen Antrag auf Erweiterung des Sanierungsgebiets beim Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) über das zuständige Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems (ArL) gestellt. Mit dem Antrag wurde zudem eine fortgeschriebene Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht vorgelegt, die neben dem zusätzlichen Finanzierungsbedarf für das Erweiterungsgebiet weitere Kostenpositionen zur Umsetzung des städtebaulichen Masterplans beinhaltet, wie z.B. die Brückenbauwerke und die Bahnunterführungen.

Das ArL hat mit Schreiben vom 15.12.2021 mitgeteilt, dass das MU als Fördergeber dem Antrag auf Erweiterung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ um die in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten drei Teilflächen dem Grunde nach zugestimmt hat. Das angedachte Entwicklungskonzept zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände wurde insofern akzeptiert, auch wenn es im Zuge des weiteren Entwicklungsprozesses im Dialog mit den Eigentümern, den Bürgerinnen und Bürgern und weiteren Betroffenen ausformuliert und in den Masterplan „Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld“ integriert werden muss. Dieser Prozess wird unmittelbar weitergeführt.

Zur förderrechtlichen Abgrenzung des erweiterten Fördergebiets und zur Erteilung des abschließenden Aufnahmebescheids ist dem ArL neben dem Beschluss über die Satzungsänderung und dem geänderten Durchführungszeitraum die förmliche Festlegung des Erweiterungsgebiets vorzulegen (Anlage 1).

In VU und ISEK wird für das Erweiterungsgebiet von einem Durchführungszeitraum von 15 Jahren ausgegangen. Unter dem Gesichtspunkt der Gesamtmaßnahmenbetrachtung gilt dieser Zeitraum für das gesamte Sanierungsgebiet, welches sich aus dem bereits bestehende Sanierungsgebiet ergänzt um die Erweiterungsflächen zusammensetzt. Somit kann eine ganzheitliche Betrachtung der Maßnahmen zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände den gesamten Sanierungszeitraum sichergestellt werden.

Die Begründung zur Festlegung des Erweiterungsgebiets als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet liefern VU und ISEK. Im Folgenden wird auf die wesentlichen Grundlagen und Voraussetzungen zum Beschluss der erforderlichen Änderungssatzung eingegangen:

Abgrenzung des Erweiterungsgebiets

Der in der Anlage beigefügte Plan über die Abgrenzung des Erweiterungsgebiets umfasst das gesamte Untersuchungsgebiet, bestehend aus den drei Teilgebieten, das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagen und näher analysiert wurde. Die genaue Abgrenzung des insgesamt ca. 6,2 ha großen Erweiterungsgebiets ergibt sich aus dem als Anlage beigefügten Lageplan sowie der Flurstücks-Liste.

Grundsätzlich ist das Sanierungsgebiet so abzugrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig gem. § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchführen lässt. Dies gilt in gleichem Maße auch für die Erweiterungsflächen eines vorhandenen Sanierungsgebiets. Die Beurteilungsgrundlage hierfür bilden die Ziele und Zwecke der Sanierung, die dem Erneuerungskonzept aus VU und ISEK zu entnehmen sind. Dabei steht bei der Abgrenzung des Sanierungsgebiets der Stadt ein planerischer Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum zu, der sich aus dem Umfang der festgestellten städtebaulichen Missstände ergibt.

Letztlich soll das Sanierungsgebiet zweckmäßig und sinnvoll abgegrenzt werden. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass aufgrund der festgestellten städtebaulichen Missstände im

Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen die Zweckmäßigkeit der Abgrenzung auch für die zukünftigen Sanierungsgebietsgrenzen bestätigt werden kann und keine weitere Gebietsanpassung empfohlen wird. Insofern stellt das Untersuchungsgebiet vollumfänglich die Grenzen des Erweiterungsgebiets dar.

Städtebauliche Missstände und Restriktionen

Die Städtebaulichen Missstände und Restriktionen sind detailliert im ISEK/VU „Erweiterung Bahnhofsumfeld“ beschrieben. Dabei zeigen sich in den drei Teilflächen unterschiedliche Ausprägungen.

Ausgehend von den vorläufigen Beurteilungen sind verstärkt städtebauliche Entwicklungstendenzen zu beobachten, die es notwendig machen, Strategien einer städtebaulichen Weiterentwicklung des bisherigen Gebiets zu erarbeiten. Insbesondere große Bedarf an Wohnangeboten in zentraler Lage, aber auch ergänzende Nutzungen (z.B. Hotel, Gastronomie, Kulturangebote und Büronutzungen) sind hier zu nennen.

Vor allem die nordöstliche Fläche (derzeit: Gewerbenutzung) bietet sich aufgrund der teilweise bereits vorgenommenen Verlagerung der Gewerbenutzungen und der großzügigen tlw. mindergenutzten rückwärtigen Flächen für eine Umnutzung der Bestandsgebäude, Neuordnung der ungeordneten rückwärtigen Flächen und ergänzende Neubebauung an. Hierzu ist möglicherweise eine Verlagerung der noch vorhandenen Gewerbenutzungen notwendig, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Die unmittelbare Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplanes ist erforderlich, um die vorhandene städtebauliche Gemengelage zu ordnen und die Nutzungskonflikte zu entschärfen.

Folgende Missstände sind zu nennen:

Südliche Erweiterungsfläche

- Schmale Wegeverbindung und steile Treppe von der Bergstraße zum Friesenweg – Barrierefreiheit ist nicht gegeben, weiterhin handelt es sich um eine Gefahrenstelle (Treppe mündet direkt an der Unterführung auf den Friesenweg) an einer stark frequentierten Fuß- und Radwegeverbindung
- Fehlende Aufenthaltsqualität / Gestaltungsmängel bei der öffentlichen Grünfläche Bergstraße
- Teilweise erheblicher Modernisierungsbedarf bei der privaten Bausubstanz (v.a. im Hinblick auf energetische Sanierungsmaßnahmen)

Südöstliche Erweiterungsfläche

- Fehlende rückwärtige Anbindung
- Rückwärtige Flächen sind mindergenutzt / ungeordnet
- Aufgabe der Post in zentraler Lage für 2022 angekündigt – Klärungsbedarf bzgl. Nachnutzung/Umnutzung
- Angstraum Friesenweg (nicht einsehbare Unterführung)
- Fehlende Aufenthaltsqualität / Gestaltungsmängel Friesenweg
- Lärmemissionen durch Bahnverkehr
- teilweise erheblicher Modernisierungsbedarf bei der privaten Bausubstanz (v.a. im Hinblick auf energetische Maßnahmen)

Unmittelbar außerhalb der Erweiterungsfläche befindet sich derzeit ein Tischlereibetrieb (Betrieb auf der hinteren Grundstücksfläche, vorne: Zum Wohnen genutztes Gebäude).

- mangelnde Erweiterungsmöglichkeit für den Tischlereibetrieb

- Im weiteren Verlauf sollte daher eine Aufnahme dieses Grundstücks in das Sanierungsgebiet geprüft werden, um ggf. eine Verlagerung zu ermöglichen

Nordöstliche Erweiterungsflächen

- Mindernutzung der Flächen Rasch nach Teilumsiedlung des Gewerbes
- Ggf. Einschränkungen bei der Umnutzung durch Verbleib gewerblicher Nutzungen
- Suboptimaler Zuschnitt von Grundstücksflächen und Gewerbeflächen
- Ungestaltete und ungeordnete Flächen entlang der Bahnlinie
- Ungenügende Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume
- Lärmemissionen durch Bahnverkehr
- Teilweise erheblicher Modernisierungsbedarf bei der privaten Bausubstanz (v.a. im Hinblick auf energetische Sanierungsmaßnahmen)

Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen und Neuordnungsziele/Handlungskonzept

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept und die vorbereitenden Untersuchungen haben schwerwiegende städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB aufgezeigt. Insgesamt beschreiben sowohl die aufgezeigten Substanzmängel als auch die funktionalen Mängel den klaren Handlungsbedarf.

Bezüglich der Neuordnungsziele und des Handlungskonzepts sei an dieser Stelle auf die entsprechenden Ausführungen im Ergebnisbericht von VU und ISEK verwiesen.

Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Der Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde im Rahmen einer Online-Bürgerbeteiligung vom 30.04. – 21.05.2021 der Öffentlichkeit vorgestellt. Ferner wurde den Bürgerinnen und Bürgern die Gelegenheit gegeben, aufgrund der Corona bedingten erschwerten Rahmenbedingungen, persönliche Einzeltermine im Rathaus der Stadt Bramsche am 10./11./12.05.2021 zu vereinbaren. Die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB und aus der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 BauGB wurden behandelt. Die Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden dem Rat zur Sitzung am 01.07.2021 (Bezugsvorlage WP 16-21/1009) vorgelegt und gebilligt. Die von Behörden und Aufgabenträgern eingereichten Anregungen sowie die Anregungen der Bürgerinnen und Bürger werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

Das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierung

Das bisher stattgefundenene Beteiligungsverfahren hat gezeigt, dass es im öffentlichen Interesse im Sinne von § 136 Abs. 1 BauGB liegt, in einem geordneten und geförderten Verfahren, das eine einheitliche und zügige Durchführung gewährleistet, die geschilderten Missstände zu beseitigen oder weitgehend zu mildern.

Eine Behebung der Missstände allein durch die privaten Eigentümer und Bewohner ist auszuschließen.

Besonders die notwendige Bündelung der vielschichtigen Aufgaben und deren Finanzierung aus verschiedensten Förderprogrammen, vornehmlich aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten“ erfordert die koordinierte Leitung der öffentlichen Hand. Durch die Aufnahme der Stadt Bramsche in das entsprechende Bund-/Länder-Programm schafft das für die nachhaltige Stadtentwicklung notwendigen Rechts- und Finanzierungsinstrumentarium.

Kosten und Finanzierung

Für das Erweiterungsgebiet werden Kosten in Höhe von rd. 6,78 Mio. € auf Grundlage von VU und ISEK geschätzt. Nach Abzug von vorrangig einzusetzender Einnahmen aus Grundstücksverkäufen, Ausgleichsbeträgen und sonstigen Erlösen in Höhe von geschätzt rd. 1,00 Mio. € verbleibt ein Restbetrag von rd. 5,78 Mio. €, der nicht durch Einnahmen gedeckt ist. Dieser Restbetrag soll zu zwei Dritteln entsprechend 3,85 Mio. € aus Städtebaufördermitteln des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten“ finanziert werden. Das kommunale Drittel in Höhe von rd. 1,93 Mio. € ist als Eigenanteil der Stadt Bramsche auf den Förderzeitraum von 12 - 15 Jahren zu verteilen (erwarteter Förderzeitraum).

In seiner Sitzung am 01.07.2021 (Beschlussvorlage 16-21/1009) hat der Rat der Stadt Bramsche bereits per Beschluss die grundsätzliche Bereitschaft erklärt, den durch die Einnahmen und durch Städtebauförderungsmittel des Landes und des Bundes nicht gedeckten Teil der Ausgaben für die Finanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Bramsche – Erweiterung Bahnhofsumfeld“ gemäß der Kosten- und Finanzierungsübersicht der vorbereitenden Untersuchungen aufzubringen. Die Bereitstellung der Finanzmittel erfolgt unter Berücksichtigung der finanziellen Rahmenbedingungen im jeweiligen Haushaltsjahr.

Der jeweilige kommunale Eigenanteil ist im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung der Stadt Bramsche zu berücksichtigen.

Art des Sanierungsverfahrens

Nach dem BauGB ist zu unterscheiden zwischen dem umfassenden Sanierungsverfahren und dem vereinfachten Verfahren. Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152 bis §156 a BauGB) Anwendung. In der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungsleistungen sowie der Genehmigung bestimmter Vorgänge ist ein Schwerpunkt dieser Regelung die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für mögliche sanierungsbedingte Wertsteigerungen.

Wie auch schon im bestehenden Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld“, das im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, lässt das Erneuerungskonzept Bodenwertsteigerungen durch die anstehenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie die rechtliche Neuordnung erwarten. Zur Steuerung der Sanierungsmaßnahmen und um eine zügige und einheitliche Sanierung zu gewährleisten wird zudem die Anwendung der Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge als erforderlich erachtet. Letztlich folgt die Festlegung des Erweiterungsgebiets im umfassenden Verfahren der Forderung nach einer einheitlichen und zügigen Umsetzung auch in Bezug auf das bereits vorhandene und ebenfalls im umfassenden Verfahren durchzuführende Sanierungsgebiet „Bahnhofsumfeld“.

Durchführungszeitraum

Dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen folgend geht die Stadt Bramsche von einem förderrechtlichen Zeitraum von 15 Jahren aus.

Anlagenverzeichnis:

Erweiterung Nord Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld

Erweiterung Süd Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld

Flurstücke Erweiterung Sanierungsgebiet-Bahnhofsumfeld 20211213

Satzung_Gebietserweiterung_überarbeitet