



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 080/2008

Fachbereich Planung, Bauen, Umwelt

vom: 02.09.2008

Beschlussvorlage

öffentlich

Rat

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Erlass einer Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Heeren-Werve Stadtteilzentrum" der Stadt Kamen

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Heeren-Werve Stadtteilzentrum“ der Stadt Kamen wird entsprechend dem beiliegenden Entwurf der Verwaltung beschlossen.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

In dem ausgewiesenen Sanierungsgebiet „Heeren-Werve Stadtteilzentrum“ liegen städtebauliche Missstände gem. § 136 BauGB vor. Durch entsprechende städtebauliche Sanierungsmaßnahmen soll das Sanierungsgebiet wesentlich verbessert und umgestaltet werden, um die städtebaulichen Missstände zu beheben. Eine einheitliche und zügige Durchführung ist aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung und Lage des Gebietes angezeigt und liegt im öffentlichen Interesse.

Städtebauliche Missstände liegen gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB im vorliegenden Fall vor, da das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht bzw. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen. Dabei sind insbesondere zu berücksichtigen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse (z. B. Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen, Arbeitsplätzen, vorhandene Erschließung) sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den fließenden u. ruhenden Verkehr, wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion, infrastrukturelle Erschließung, Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen u. kulturellen Aufgaben dieses Gebietes. Des weiteren dienen die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit.

Zur Beurteilung der Gesamtsituation des Sanierungsgebietes liegen folgende Unterlagen vor:

- Sportstättenbericht (1997)
- Projektmanagement zur Vorbereitung der WUV-Maßnahme „Nördlicher Stadtkern/Willy-Brandt-Platz“ (ab 1996 bis Ende 2000)
- Flächennutzungsplan der Stadt Kamen (2004)
- Regionales Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (2000) sowie Fortschreibung (2007)
- Städtebauliche Rahmenplanung Heeren-Werve
- Einzelhandelskonzept der Stadt Kamen (2004)
- Schulgutachten (Dezember 2004)
- Untersuchung zur demographischen Entwicklung (2007)
- Masterplan Emscher Landschaftspark 2010
- Konzept Ruhr (Gemeinsame Strategie der Städte und Kreise zur nachhaltigen Stadt- und Regionalentwicklung in der Metropole Ruhr) (ab 2007)

Gem. § 141 Abs. 2 BauGB kann durch die vorliegenden Beurteilungsgrundlagen von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden.

Als Ziele und Zwecke städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen werden bestimmt:

- Bereitstellung von Arbeitsplätzen
- Sicherung der Nahversorgung in dem Ortsteil u. a. aufgrund der demografischen Entwicklung
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Stärkung des Stadtteilzentrums
- Wohnumfeldverbesserungen
- Erhöhung des Kultur- und Freizeitwertes
- Aufwertung des Erlebniswertes für Freizeit, Kurzeiterholung und Sport (Bereiche Sportstätten, Nutzung des Zentrenplatzes für Veranstaltungen)
- Klimaschutz durch energetische Sanierung von Gebäuden, die als soziale Infrastruktur in der Gemeinde in dem gekennzeichneten Gebiet genutzt werden (Schule, Sport- u. Freizeitstätten) und Verbesserung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur
- Optimierung und Verbesserung des Schulstandortes
- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen

Bei den festgelegten Zielen und Zwecken überwiegen insgesamt die öffentlichen Belange. Der Nutzen für die Allgemeinheit steht im Vordergrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen.

Innerhalb des in der Satzung näher bezeichneten Gebietes sollen die Ziele durch verschiedene Einzelmaßnahmen erreicht werden. Dazu gehören z. B. auch die Umgestaltung des gesamten Nebenzentrums (Projekt bereits bekannt) sowie die energetische Sanierung von Gebäuden der sozialen Infrastruktur und weitere Stärkung des Stadtteilzentrums. Insbesondere die Daseinsvorsorge in den Stadtteilen soll damit gesichert werden.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB ist erforderlich, um zum einen eine geordnete und zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen zu gewährleisten und zum anderen auch um Städtebauförderungsmittel aus der Bund-Länder-Förderung zu erhalten. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wurde eine Frist von 10 Jahren in die Satzung aufgenommen. Gem. § 142 Abs. 4 BauGB soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung jedoch nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann diese durch Beschluss verlängert werden.

Die entsprechenden Fördermaßnahmen sind bzw. werden beantragt.

Die Anwendung der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (2. Kapitel, 1. Teil, 3. Abschnitt BauGB) wird ausgeschlossen, weil sie zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist. Es wird ein vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ regeln u. a. die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen. Da die geplanten Maßnahmen nicht derart in das Eigentum der von der Sanierung Betroffenen eingreifen wie klassische Sanierungsmaßnahmen, kann von ihrer Anwendung abgesehen werden.