



Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister

**öffentliche
Beschlussvorlage**
Vorlagen-Nr. **070/2015**

Produktbereich/Betriebszweig:
**09 Räumliche Planung und
Entwicklung,
Geoinformationen**
Datum:
05.05.2015

Tagesordnungspunkt:

Sachstandsbericht Integriertes Handlungskonzept Ortskern Nottuln

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachstandsbericht zum Integrierten Handlungskonzept Ortskern Nottuln und die Vorschläge zur Abgrenzung des Stadterneuerungsgebietes, zur Festsetzung eines Stadtumbaugebietes und zum weiteren Vorgehen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird mit der Vorbereitung des Beschlusses über das integrierte Handlungskonzept und über die Festsetzung eines Stadtumbaugebietes beauftragt.

Finanzielle Auswirkungen:

Das integrierte Handlungskonzept wird im Wesentlichen von der Verwaltung erarbeitet, somit entstehen interne Personalkosten. Für die Unterstützung durch externe Sachverständige bzw. weitere externe Leistungen sind im Haushaltsjahr 2015 8.000 € im Haushalt eingestellt.

Für die Umsetzung der aus dem Konzept resultierenden Maßnahmen entstehen Folgekosten, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abzuschätzen sind. Diese sollen in erster Linie durch zu beantragende Städtebaufördermittel, möglichst kombiniert mit privaten Mitteln, abgedeckt werden. Darüber hinaus sollen weitere Fördermöglichkeiten für Einzelmaßnahmen geprüft werden. Zu beachten ist, dass die Gemeinde bei der Zuwendung von Städtebaufördermitteln einen entsprechenden Eigenanteil bereitstellen muss.

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungstermin		Behandlung	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt und Ordnungswesen	20.05.2015		öffentlich	
	Beratungsergebnis			
	einstimmig	ja	nein	enthalten

gez. Schneider

Sachverhalt:

Die Schwerpunkte der Arbeit am InHk für den Ortskern von Nottuln lagen im Jahr 2014 in der Bestandsanalyse (Stärken-Schwächen-Analyse), der Konkretisierung von Zielen und Handlungsfelder und der Ideensammlung von Maßnahmen und Projekten insbesondere auch durch die Bürgerbeteiligung.

Neben der internen Arbeit der Verwaltung fanden hierzu am 27.03.2014 eine Planungswerkstatt in der Alten Amtmannei und im Zeitraum Mai – November 2014 insgesamt fünf thematische Arbeitskreise für die Öffentlichkeit statt: „Einzelhandel“, „Barrierefreiheit“, „Spielmöglichkeiten“, „Kultur, Tourismus, Gastronomie“, „Stadtgestaltung“. Die Ergebnisse sowohl der Planungswerkstatt als auch der Arbeitskreise wurden dokumentiert und allen Beteiligten zur Verfügung gestellt. Zu einzelnen Terminen wurden teilweise externe Fachplaner oder weitere Schlüsselpersonen eingeladen. An den Arbeitskreisen haben jeweils bis zu 20 Bürger teilgenommen, die Resonanz auf die Veranstaltungen war durchweg positiv. Begleitet wurden die Veranstaltungen mit entsprechenden Pressemitteilungen und einem „Newsletter“, in dem über die einzelnen Termine berichtet wurde.

Parallel zu den öffentlichen Veranstaltungen wurden viele Arbeitsgespräche mit Schlüsselpersonen (Einzelhandel, Grundstückseigentümer, Vereine) durchgeführt.

Im August 2014 fand bereits ein erstes Orientierungsgespräch mit der für die Städtebauförderung zuständigen Stelle der Bezirksregierung Münster statt.

Im Ergebnis der Bürgerbeteiligung und der internen Arbeit der Verwaltung wurde ein vorläufiges Maßnahmenpakete zusammengestellt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen und insbesondere die Auswahl von Leitprojekten wurden im Januar 2015 in einem Workshop ausschließlich mit politischen Vertretern diskutiert. Die Ergebnisse des Planungsbüros „Stadt+Handel“ zum Thema „Maßnahmenempfehlungen zur Ortskernentwicklung: Förderung des Einzelhandels“ wurden in einem Termin am 19.01.2015 der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt.

Seit Februar 2015 erarbeitet die Verwaltung die Dokumentation des gesamten InHk und konkretisiert das Maßnahmenprogramm.

2. Auszüge aus dem Entwurf des Handlungskonzeptes

Den Kern eines integrierten Handlungskonzeptes stellen die Projekte und Maßnahmen dar. Um sie schlüssig entwickeln zu können, ist eine fundierte Analyse von Stärken und Schwächen unerlässlich. Für diese Analyse der Ausgangssituation muss das Untersuchungsgebiet eingegrenzt werden. In Hinblick auf die Umsetzung sollten anfallende Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten für die Realisierung der Projekte und Maßnahmen ermittelt und in einem Maßnahmen- und Finanzierungsplan festgehalten werden.

Grundsätzlich sind vor diesem Hintergrund folgende inhaltliche Bausteine wichtig:

- Statusbericht
- Beschreibung und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Stärken-Schwächen-Analyse
- Ableitung der Entwicklungsziele und von Handlungsfeldern
- Handlungsprogramm mit
- Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan
- Aussagen zu Monitoring und zur Evaluation.

Diese Inhalte finden sich in der vorliegenden Gliederung wieder. In Kapitel 3 „Untersuchungsgebiet“ wird u. a. das Stadterneuerungsgebiet eingegrenzt, in Kapitel 4 „Bestandsanalyse und Stärken-Schwächen-Profil“ werden die spezifischen Stärken und Schwächen identifiziert und in Kapitel 5 „Leitbild, Ziele und Handlungsfelder“ Leitlinien formuliert und Handlungsfelder abgeleitet. Die Verwaltung schlägt vor, das Motto bzw. Werbeslogan für die Ortskernentwicklung z. B. durch einen öffentlichen Wettbewerb oder Auftrag an eine Werbeagentur, weiter zu entwickeln.

Für die graphische Aufbereitung des Handlungskonzeptes, hierzu zählen z. B. das grundsätzliche Design, die Erstellung hochwertiger Fotos und die Erarbeitung von ansprechenden Karten zur Veranschaulichung des Konzeptes, plant die Verwaltung die Unterstützung durch ein externes Fachbüro.

3. Vorschlag zur Abgrenzung des Stadterneuerungsgebietes und zur Festsetzung eines Stadtumbaugebietes „Ortskern Nottuln“

a) Abgrenzung des Stadterneuerungsgebietes

Voraussetzung für den Einsatz von Städtebaufördermitteln ist nach BauGB ein städtebauliches Entwicklungskonzept, das Funktionsverlusten und weiteren, damit in Verbindung stehenden Missständen nachhaltig entgegenwirkt sowie die betroffenen Quartiere oder Ortsteile stabilisiert bzw. aufwertet. Eine weitere Voraussetzung ist ein abgegrenztes Stadterneuerungsgebiet, in dem dieses Konzept umgesetzt wird.

Im Fokus des Handlungskonzeptes stehen der historische, ursprüngliche Ortskern von Nottuln und die angrenzenden Bereiche. Der Vorschlag der Verwaltung zur Abgrenzung dieses Stadterneuerungsgebietes ist in Anlage 4 dargestellt.

Kriterien der Gebietsabgrenzung sind insbesondere

- Abgrenzungen aus existierenden (Planwerken,) Nutzungen oder Funktionen
- Zäsuren, baulich-physische Barrieren
- intuitiv auf Basis subjektiver Eindrücke
- Siedlungsstrukturelle Zusammenhänge
- Stadtgeschichtliche Aspekte
- Städtebauliche Merkmale.

Vorlage Nr. 070/2015

Die vorgeschlagene Abgrenzung ist in Kapitel 3 des Entwurfs des integrierten Handlungskonzeptes ausführlich beschrieben und begründet (s. Anlage 3).

Grundsätzlich muss das geplante Fördergebiet alle Maßnahmen erfassen, die für die Ortskernentwicklung auch langfristig relevant sein können. Somit wurde z. B. auch das Gebäude der ehemaligen Geschwister-Scholl-Schule in das Untersuchungsgebiet einbezogen.

Soll ein Antrag auf Städtebauförderung gestellt werden, muss nach dem Besonderen Städtebaurecht eine formale Abgrenzung des Gebietes in Form einer Satzung oder als Ratsbeschluss erfolgen. Hierfür sieht das Baugesetzbuch für die verschiedenen Programme der Städtebauförderung mehrere Möglichkeiten vor. Eine Festlegung des gesamten Gemeindegebietes als Fördergebiet ist nicht zulässig.

b) Festsetzung eines Stadtumbaugebietes „Ortskern Nottuln“

Für die Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm des Landes NRW muss ein Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB), ein städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, ein Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB oder ein Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB festgesetzt werden.

Für den Ortskern von Nottuln schlägt die Verwaltung die Festsetzung des vorgeschlagenen Gebietes als Stadtumbaugebiet nach § 171 b BauGB vor.

Hierfür sprechen insbesondere die Ziele von Stadtumbaumaßnahmen nach § 171 a (3) BauGB. Demnach sollen diese insbesondere dazu beitragen, dass

1. Die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angepasst wird,
2. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. Innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. Nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
7. Innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.

Grundlage für diesen Beschluss ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen (§ 171 a Abs. 3 BauGB) im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind (§ 171 b Abs. 2 BauGB). Vor dem Beschluss ist die Öffentlichkeit zu beteiligen (§§ 137, 139 BauGB). Der Gebietsbeschluss kann somit erst nach dem Beschluss über das integrierte Handlungskonzept gefasst werden.

Die förmliche Festlegung eines Stadtumbaugebietes löst für die Eigentümer und sonstigen Beteiligten Mitwirkungsrechte und -pflichten nach den §§ 171b Abs. 3, 137, 139 BauGB aus. Unmittelbar bodenrechtliche Wirkungen treten hingegen nicht ein.

Vorlage Nr. 070/2015

Ggf. kann zu einem späteren Zeitpunkt für das gesamte Gebiet oder für Teile des Gebietes eine Stadtumbausatzung beschlossen werden, um dadurch besondere Sicherungsinstrumente für den Stadtumbau anwenden zu können. Dann entsteht u. a. auch eine Auskunftspflicht der Anwohner und bodenrechtliche Wirkungen treten ein (z. B. die Möglichkeit zur Anwendung einer Veränderungssperre). Hierfür wird derzeit jedoch kein Bedarf gesehen.

4. Weiteres Vorgehen / Zeitplan

Die Verwaltung hat den Auftrag, den Antrag auf Fördermittel für eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2016 vorzubereiten. Das integrierte Handlungskonzept ist zwingende Voraussetzung für diesen Antrag und bildet gemeinsam mit weiteren Formblättern (z. B. Kosten- und Finanzierungsübersicht) das Gesamtpaket des Antrags.

Der Antrag ist i. d. R. bis zum 31.08. des Jahres für die Aufnahme in das Programm für das Folgejahr zu stellen, Verschiebungen dieses Termins sind möglich (im Jahr 2014: 31.10.). Ziel für die Ortskernentwicklung Nottuln ist somit die Einreichung des InHk zum 31.08.2015 (voraussichtlicher Stichtag). Zu diesem Zeitpunkt muss ein entsprechender Ratsbeschluss vorliegen.

Nach dem Stichtag zur Vorlage der Städtebauförderanträge wird die Bezirksregierung als Bewilligungsbehörde einen Programmvorschlag erarbeiten, der dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr NRW (MBWSV) zur abschließenden Entscheidung vorgelegt wird. Grundlage aller Förderentscheidungen ist neben der Qualität und Aktualität des InHk die Förderfähigkeit der Teilmaßnahmen.

Das Ministerium gibt das Städtebauförderprogramm bekannt. Die Bezirksregierungen teilen den Gemeinden die zur Förderung eingeplanten Maßnahmen mit den dazu gehörenden Finanzhilfen mit und fordern, soweit dies noch notwendig ist, die fehlenden Unterlagen zum Zweck der abschließenden Antragsprüfung an.

Vor diesem Hintergrund ist im weiteren Verlauf des Jahres 2016 frühestens mit der Bereitstellung von Fördermitteln zu rechnen. Vorbehaltlich der Bereitstellung von Haushaltsmitteln kann somit frühestens in 2016 mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden.

Lt. Zeitplan sind die Arbeitsschwerpunkte bis zum 31.08.2015:

- Dokumentation des gesamten Entwicklungskonzeptes;
- Graphische Aufbereitung;
- Vervollständigung des Kosten- und Finanzierungsplans;
- Vorbereitung des Förderantrags.

Mit der Vorlage von Auszügen aus dem Entwurf des Handlungskonzeptes und einem Vorschlag zur Gebietsabgrenzung und -festsetzung zum jetzigen Zeitpunkt liegt die Verwaltung voll im Zeitplan.

Vorlage Nr. 070/2015

Die Beteiligung Dritter bzw. privater Personen, durch finanzielles oder anderweitiges Engagement ist in der Städtebauförderung ausdrücklich erwünscht. Die Resonanz Dritter, sich an Maßnahmen zur Gestaltung des Ortskerns zu beteiligen ist trotz vielfacher Anregungen im Rahmen der Bürgerbeteiligung bisher sehr gering. Die Verwaltung rechnet daher mit einem erhöhten Aufwand, die Mitwirkung Dritter z. B. als Projektträger oder durch eine finanzielle Beteiligung an einzelnen Maßnahmen zu akquirieren.

Anlagen:

1. Protokoll der Workshops „Politik“ vom 12.01.2015
2. Präsentation „Maßnahmenempfehlungen zur Ortskernentwicklung: Förderung des Einzelhandels“ (Büro Stadt+Handel)
3. Auszug aus dem Entwurf des integrierten Handlungskonzeptes
4. Abgrenzung Stadterneuerungsgebiet / geplantes Stadtumbaugebiet „Ortskern Nottuln“

Verfasst:
gez. Kerstin Jutta-Wiggeshoff

Fachbereichsleitung:
gez. Fuchte