

Marl, 25.06.2017

Planungs- und Umweltamt -
Städtebauliche Planung

(zuständiges Fachamt)

Sitzungsvorlage Nr. 2017/0240
Bezugsvorlage Nr.

Öffentliche Sitzung

Beschlussvorlage

Beratungsfolge:	
Stadtplanungsausschuss (Bau, Arbeit, Umwelt, Wirtschaft)	29.06.2017
Haupt- und Finanzausschuss	04.07.2017
Rat	06.07.2017

Betreff: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte Marl“ gemäß § 142 Baugesetzbuch

Anlagen

2017-05-09 Satzungsentwurf mit Anlagen

2017_06_01 - Begründung zur Sanierungssatzung Stadtmitte Marl

Finanzielle Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Amt für kommunale Finanzen erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt <input type="checkbox"/> freiwillige Aufgabe <input type="checkbox"/> pflichtige Aufgabe <input type="checkbox"/> gesetzliche Grundlage <input type="checkbox"/> vertragliche Grundlage
Personelle und organisatorische Auswirkungen: <i>Mitzeichnung durch Haupt- und Personalamt erforderlich</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, Erläuterungen siehe im Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Marl stellt fest, dass die für eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB vorliegen. Mit dem Integrierten Handlungskonzept Stadtmitte Marl, ergänzt durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Marl, sind ausreichend Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit einer Sanierung (Substanz- und Funktionsmängel) sowie über die städtebaulichen, strukturellen und sozialen Verhältnisse und Zusammenhänge vorhanden.
2. Der Rat der Stadt Marl nimmt zur Kenntnis, dass den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen im Rahmen eines Erörterungstermins am 21.06.2017 die Möglichkeit zur Information, Beratung und Erörterung gegeben wurde (§ 137 BauGB). Ferner nimmt der Rat der Stadt Marl zur Kenntnis, dass gemäß § 139 BauGB die Träger öffentlicher Belange beteiligt wurden.
3. Der Rat der Stadt Marl beschließt das Sanierungsgebiet „Stadtmitte Marl“ gemäß § 142 Abs. 1 BauGB als Satzung und nimmt die als Anlage 2 beigefügte Begründung über die Festlegung des Sanierungsgebietes zustimmend zur Kenntnis. Die Geltungsdauer der Satzung ist befristet bis zum 31.12.2029.
4. Der Rat der Stadt Marl beschließt die als Anlage 1 beigefügte Satzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsbereiches „Stadtmitte Marl“.

Sachverhalt

Seit 2008 ist die Stadtmitte Marls Programmgebiet im Städtebauförderprogramm Stadtumbau West. Trotz zahlreicher Maßnahmen zur Aufwertung der Stadtmitte, abgeleitet aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Marler Mitte [2006] und dessen Fortschreibung von 2008, besteht weiterhin Handlungsbedarf im städtebaulichen und sozialen Bereich.

Im Zuge der Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Marl 2025+, beschlossen durch den Rat der Stadt Marl im März 2016, wurde für den Teilbereich Marl Mitte ein eigenständiges Integriertes Handlungskonzept Stadtmitte, beschlossen durch den Rat der Stadt Marl im Oktober 2015, erstellt, in dem detailliert die spezifischen Problemlagen im städtebaulichen und sozialen Bereich aufgezeigt und analysiert werden. Aufbauend auf der Analyse wurden Empfehlungen und Maßnahmen entwickelt, wie die Defizite angegangen und behoben werden können.

Ziel des Handlungskonzeptes und der Umsetzung der im Konzept genannten Maßnahmen ist es, eine urbane Stadtmitte mit erlebbaren, qualitätsvollen Stadträumen zu entwickeln. Damit verbunden ist eine Instandsetzung und Aufwertung der in der Historie begründeten Scharnierfunktion der Stadtmitte zwischen den Stadtteilen mit vielfältigen Funktionen wie Arbeiten, Wohnen, Versorgung und Freizeitangeboten.

Zur Erreichung dieser Ziele ist eine Kombination aus öffentlichen Investitionen, bürgerschaftlichem Engagement und privaten Investitionen erforderlich.

In diesem Fall erscheint es sinnvoll, eine Strategie anzuwenden, die auf zwei Säulen aufbaut:

1. sollen mit Hilfe von Fördermitteln öffentliche Maßnahmen im Rahmen der Stadterneuerung umgesetzt werden und
2. soll der Einsatz der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB die Voraussetzung dafür schaffen, die im Integrierten Handlungskonzeptes Stadtmitte verschriftlichten Ziele und Maßnahmen verbindlich umzusetzen.

Für einen Teilbereich der Stadtmitte beabsichtigt die Stadt Marl nunmehr eine Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch zu erlassen. Mit der Sanierungssatzung wird das Ziel verfolgt, die städtebaulichen Missstände – sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel – in der Stadtmitte zu beheben und das Zentrum in städtebaulicher, sozialer und ökonomischer Hinsicht nachhaltig zu stabilisieren. Der öffentliche Raum soll gestalterisch und funktional aufgewertet werden, so dass urbane, erlebbare sowie qualitätsvolle Stadträume entstehen, die das Zentrum langfristig prägen.

Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts, hier im Detail die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes, ermöglicht es der Stadt, zusätzliche Rechts- und Förderinstrumente zu nutzen. Durch den Einsatz der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme soll sichergestellt werden, dass die Stadt in Ihrem Bemühen, die städtebaulichen und funktionalen Defizite im Untersuchungsgebiet zu beheben, eine größere Steuerungswirkung auf Private erhält. Folgende Aspekte tragen dazu bei, dass beabsichtigte öffentliche Investitionen nicht durch Dritte konterkariert werden:

- Genehmigungspflicht für geplante Vorhaben und Rechtsvorgänge [*Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, sämtliche Grundstücksangelegenheiten sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten*]
- erhöhte Eingriffsmöglichkeiten durch Vorkaufsrecht

Die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme bietet jedoch auch den betroffenen Dritten Vorteile: Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind nach § 7 EStG erhöht absetzbar und stellen damit Investoren eine erhebliche Unterstützung für erforderliche Modernisierungsmaßnahmen dar.

Dieser Umstand kommt vor allem bei der Sanierung des Marler Sterns zum Tragen: Sowohl das integrierte Handlungskonzept Stadtmitte als auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfehlen grundsätzlich eine Aufwertung des in die Jahre gekommenen Einkaufszentrums. Eine Modernisierung und Sanierung, sowohl unter baulich-gestalterischen als auch funktionalen Aspekten erscheint zwingend notwendig, um die Einzelhandelsfunktion des Stadtkerns 1. zu halten und 2. zu stärken. Da es sich um eine Privatimmobilie handelt, sind öffentliche Investitionen nicht möglich. Vor diesem Hintergrund bietet die erhöhte Abschreibungsmöglichkeit durch das Sanierungsrecht einen nicht unerheblichen finanziellen Anreiz.

Ähnliches trifft auf die, dem Marler Stern angegliederten Wohngebäude Wohnen-West und Wohnen-Ost zu. Beides sind großdimensionierte Geschosswohnungsbauten mit 12-13 Geschossen aus den 1970er-Jahren. Verglichen mit Wohnen-West weist Wohnen-Ost deutlich nach außen erkennbaren Modernisierungs- und Investitionsstau auf. Die Fassade sowie das direkte Umfeld präsentieren sich veraltet und abgenutzt; nicht mehr zeitgemäß.

Im Gegensatz zur Bauleitplanung, welche den rechtlichen Rahmen für die städtebauliche Entwicklung setzt, zielt die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme gleichzeitig auf die zeitnahe Verwirklichung der Planungsziele in einem überschaubaren Zeitraum ab. Das Sanierungsgebiet ist vom Umfang her so festgelegt, dass Sanierungsmaßnahmen zweckmäßig [*zeitlich und finanziell*] durchgeführt werden können. Als Zeitrahmen der Durchführung der Sanierung werden 15 Jahre festgelegt.

Als Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuchs kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen nach § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen Maßnahmen [*Einzelvorhaben*] vor allem zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind [*Gebietsbezug*]. Die vorzufindenden Problemlagen und städtebaulichen Missstände in der Stadtmitte Marls erfordern ein Bündel aus unterschiedlichen Maßnahmen, die sowohl den öffentlichen Raum, den

privaten Immobilienbestand und kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen Rechnung tragen sollen. Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes wird neben den öffentlichen Förderungen ein weiterer Impuls zur Aufwertung der Stadtmitte gegeben.

Somit stellt die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme keine Angebotsplanung dar.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung des Sanierungsgebietes sind als erfüllt anzusehen. Gemäß § 141 Abs. 2 BauGB kann von den Vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden, sofern ausreichende Beurteilungsgrundlagen über das Sanierungsgebiet bereits vorliegen. Mit dem Integrierten Handlungskonzept Stadtmitte Marl, dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept Marler Mitte und dessen Fortschreibung sowie dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus 2017 liegen entsprechende Unterlagen vor.

Die nach Baugesetzbuch vorgeschriebene frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierungsmaßnahme Betroffenen (§ 137 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB) hat im Juni 2017 stattgefunden. Im Rahmen eines Erörterungstermins am 21.06.2017 wurden die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen über die Sanierungsmaßnahme und der damit verbundenen Ziele, Rechte und Pflichten informiert und beraten. Die Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls im Juni um Stellungnahme gebeten und zum Erörterungstermin eingeladen.

Während aus dem Umfeld der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen keine Anregungen und Bedenken geäußert wurden, hat der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) als ein Träger öffentlicher Belange angeregt, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes im nordwestlich Bereich um das Grundstück des Türmchens zu ergänzen. Mit der Ergänzung wird sichergestellt, dass das Baudenkmal Rathaus, zu dem auch das Türmchen gehört, in Gänze im Sanierungsgebiet liegt. Die Anregung wurde zur Kenntnis genommen, der Denkmalschutz wird durch die förmliche Festlegung zum Sanierungsgebiet nicht beeinträchtigt. Insofern braucht das Türmchen nicht in den Geltungsbereich der Satzung aufgenommen werden.

Seitens der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine weiteren Einwände geäußert.

Eine wesentliche Bedingung für den Erlass der Sanierungssatzung ist eine zügige Durchführung der Sanierung. Insofern bestimmt der § 142 (3) BauGB einen zeitlichen Rahmen festzulegen, wobei 15 Jahre als angemessene Frist gelten. Das Handlungskonzept Stadtmitte beschreibt ein zehnjähriges Maßnahmenpaket, das so auch entsprechend in der beinhalteten Kosten- und Finanzierungsübersicht abgebildet ist. Die Verwaltung empfiehlt insofern die Geltungsdauer bis zum 31.12.2029 zu befristen.