

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich	nichtöffentlich	TOP
Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr	07. Dezember 2016	x		2 und 3
Stadtrat	15. Dezember 2016	x		1 und 2

Gemeinsame Vorlage zu TOP 1 und TOP 2

Städtebauförderung „Aktive Innenstadt Bitburg“
Förderprogramm „Städtebauliche Erneuerung“ – „Aktive Stadtzentren (STZ)“

TOP 1: Beschlussfassung über das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)“ inkl. Abgrenzung des Fördergebietes sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi)

TOP 2: Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aktive Innenstadt Bitburg“

A. Sachverhalt/Vorhaben/Projekt

Mit Ministerschreiben vom 30. Juli 2012 des Ministeriums des Innern, für Sport und Infrastruktur wurde die Stadt Bitburg mit dem Gebiet „Innenstadt“ ab dem Programmjahr 2012 in das Programm „Aktive Stadtzentren – Aktive Innenstadt Bitburg“ aufgenommen. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Demnach müssen unter Einbeziehung der gesamtstädtischen Entwicklung und Entwicklungsansätze die Vorbereitenden Untersuchungen einschließlich der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für den Teilbereich „Aktive Innenstadt“ erfolgen. Dazu gehören die Definition des Fördergebietes mit Darstellung des Handlungsbedarfs, die Erarbeitung von Zielvorstellungen, die Ermittlung der notwendigen Maßnahmen sowie die Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi).

Historie:

In der Sitzung am 28. Juni 2012 wurde die erste Abgrenzung des vorläufigen Fördergebietes „Aktive Stadtzentren – Aktive Innenstadt Bitburg“ beschlossen.

Am 27. September 2012 wurde der Einleitungsbeschluss über die Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB gefasst.

In der Junisitzung 2013 beschloss der Stadtrat über die Auftragsvergabe zur VU.

Die Untersuchungen dienen dem Ziel, vorhandene städtebauliche Missstände aufzudecken und die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme beurteilen zu können.

Eine Erweiterung der Abgrenzung des vorläufigen Fördergebietes / Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen „Aktive Stadtzentren – Aktive Innenstadt Bitburg“ gem. § 141 Abs. 3 BauGB fand in der Sitzung des Stadtrates am 30. Januar 2014 statt.

Am 03. April 2014 wurde die Verwaltung mit der Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 137 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) und § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger) beauftragt.

Die Befragung der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet wurde in den Monaten August und September 2014 per Fragebogen durchgeführt. Die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (TÖB's) wurde im Oktober /November 2014 abgeschlossen.

Alle Bitburgerinnen und Bitburger wurden in der Folge zur Informationsveranstaltung „Aktive Innenstadt Bitburg“ am Mittwoch, 28. Januar 2015 ins Haus Beda, Bitburg eingeladen. An diesem Abend haben Mitarbeiter des Planungsbüros ISU, Bitburg sowie der Stadtverwaltung Bitburg über die bisherigen Ergebnisse des ISEK, der Vorbereitenden Untersuchungen, den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans sowie über die Auswertung und Ergebnisse der erfolgten Befragung informiert. Im Anschluss hieran fand im Zeitraum vom 26. Februar 2015 bis einschließlich 25. März 2015 eine nochmalige Beteiligung in Form einer Offenlage der bisherigen Untersuchungsergebnisse statt.

In der Sitzung des Bitburger Stadtrates am 25. Juni 2015 haben das Planungsbüro ISU sowie Mitarbeiter der Verwaltung die Auswertung der Ergebnisse vorgestellt sowie einen Ausblick auf die weiter erforderlichen Verfahrensschritte im Gebiet „Aktive Innenstadt Bitburg“ bis zur endgültigen Gebietsfestlegung und dem angestrebten Satzungsbeschluss gegeben.

In dieser Sitzung fasste der Stadtrat den Beschluss, die bisherigen Untersuchungsergebnisse sowie den Entwurf des städtebaulichen Rahmenplans und den Entwurf des Abschlussberichts (Stand: Februar 2015) im Gebiet „Aktive Innenstadt Bitburg“ im Förderprogramm "Aktive Stadtzentren (STZ)" zu billigen und die Verwaltung mit der Einleitung des Abstimmungsverfahrens mit dem Fördermittelgeber zu beauftragen.

In der Julisitzung 2015 des Stadtrates wurde eine erste Prioritätenliste für das Gebiet „Aktive Innenstadt Bitburg“ beschlossen.

Diese wurde durch die Beschlussfassung am 22. September 2016 über die Fortschreibung des Ausbauprogramms und Durchführung eines Realisierungswettbewerbes sowie Vergabeverfahrens als Ergänzung zur erfolgten Beschlussfassung des Stadtrates vom 23.07.2015 zur Festlegung der Prioritäten im Förderprogramm „Städtebauliche Erneuerung – „Aktive Stadtzentren“ – „Aktive Innenstadt Bitburg“ aktualisiert und konkretisiert. Die Maßnahmen wurden in die Finanzplanung 2017 – 2022 aufgenommen und die Verwaltung beauftragt, die Projekte in die aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Fördergebiet zu übernehmen.

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK), die Gebietsabgrenzung und die Kosten- und Finanzierungsübersicht sind nun mit der Bewilligungsbehörde und der ADD Trier abgestimmt.

B. Regelung/Maßnahmen/Rechtsgrundlage

Die Vorbereitenden Untersuchungen mit einer umfassenden Darlegung der städtebaulichen Missstände sowie die Erstellung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) wurden durch das Planungsbüro ISU in Bitburg durchgeführt und sind abgeschlossen.

Sanierungsziele / Sanierungsmaßnahmen:

Für das Gebiet „Aktive Innenstadt Bitburg“ werden folgende Sanierungsziele formuliert:

- Erhalt und Stärkung der Nutzungsmischung in der Innenstadt
- Sanierung der Bausubstanz und Aufwertung des Stadtbilds
- Beseitigung der Mängel im Bereich fließender und ruhender Verkehr
- Aufwertung von Grün- und Freiflächen
- Sozialstrukturen

Sanierungsrahmenplan:

Der Rahmenplan stellt eine Richtschnur für das Vorgehen bei der Sanierung dar. Hieran orientieren sich die öffentlichen und privaten Maßnahmen hinsichtlich ihrer Übereinstimmung mit den Sanierungszielen und der Einbettung in den größeren Planungszusammenhang. Der Sanierungsrahmenplan ist nicht als starre Vorgabe sondern als weiter entwickelbare Ausgangsbasis zu verstehen.

Weitere Ausführungen zu den Sanierungszielen und dem Sanierungsrahmenplan sind im Abschlussbericht – Teil C, Seiten 96 – 121 ersichtlich.

Verfahrenswahl und Gebietsabgrenzung:

Die Gemeinde hat bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, welches Verfahren bei der Sanierung anzuwenden ist. Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen gem. § 142 Abs. 4 BauGB

- das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB oder
- das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens ist nach Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt sondern das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen darstellt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsgebiet sowohl funktionale als auch städtebauliche Substanzmängel vorliegen; entsprechend zielen die Sanierungsbestrebungen auf eine Umstrukturierung und funktionale Verbesserung der Innenstadt insgesamt, auf die Umgestaltung des Straßenraums sowie öffentlicher Freiflächen ab.

Zudem liegt ein wesentliches Ziel in der Sanierung und Modernisierung privater Gebäude, d.h. die Durchführung der genannten Maßnahmen führt zu einer Qualitätssteigerung des Gebietes.

Jedoch sind dabei keine größeren Veränderungen hinsichtlich der derzeitigen Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse zu erwarten und kein größerer Grunderwerb durch die Stadt Bitburg oder seitens Privater absehbar. Somit wird z.B. das Instrument der Kaufpreisprüfung nach § 153 Abs. 2 BauGB, welches der Preisberuhigung im Sanierungsgebiet dient, für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet als nicht erforderlich angesehen. Damit sind die Voraussetzungen für das umfassende Sanierungsverfahren nicht gegeben; das Instrumentarium des vereinfachten Verfahrens wird als ausreichend erachtet.

Die Abgrenzung des Gebietes entspricht der Abgrenzung, die Grundlage für die Vorbereitenden Untersuchungen war. Die Größe des Gebietes beträgt rd. 18,50 ha.

Weitere Ausführungen sind im Abschlussbericht – Teil D, Seite 122 bis 124- ersichtlich.

Förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet:

Da im Untersuchungsgebiet erhebliche substanzielle und funktionelle städtebauliche Missstände vorliegen, ist die **förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Aktive Innenstadt Bitburg"** (ca. 18,50 Hektar) gemäß § 136 Abs. 2 i.V.m. § 142 BauGB gerechtfertigt. Der entsprechende Satzungsentwurf einschließlich Gebietsabgrenzung ist als **Anlage zu TOP 2** beigefügt.

Der Bericht über die Gründe, die die förmliche Festlegung des sanierungsbedürftigen Gebiets "Aktive Innenstadt Bitburg" als Sanierungsgebiet rechtfertigen ist im **Abschlussbericht – Teil D, Seite 122-** enthalten. Das Sanierungsgebiet soll die Bezeichnung „Aktive Innenstadt Bitburg“ erhalten.

Bürgerbeteiligung / Beteiligung Träger öffentlicher Belange:

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 139 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB sind durchweg positiv; von den beteiligten Betroffenen gem. § 137 BauGB sind Anregungen oder Hinweise eingegangen.

Die Ergebnisse sind im **Abschlussbericht -Teil B unter Punkt 4, Seite 83 bis 92-** zusammengefasst.

Zeit- und Maßnahmenplan:

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen wurde der Zeit- und Maßnahmenplan für das Gebiet „Aktive Innenstadt Bitburg“ erarbeitet. Die Gesamtmaßnahme ist befristet. Maßnahmen werden grundsätzlich bis längstens 12 Jahre gefördert und sollen nach längstens 15 Jahren abgeschlossen werden. Die Stadt Bitburg wurde 2012 in das Programm aufgenommen.

Durchführung der Sanierung:

Nach § 142 Abs.3 Satz 3 BauGB ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Vorliegend wird die Durchführung der Sanierung gemäß § 142 Abs.3 Satz 3 BauGB befristet bis zum 31.12.2026. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi):

Gemäß § 149 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht „nach dem Stand der Planung“ aufzustellen. Gegenstand der Übersicht sind die Kosten und die Finanzierungsmöglichkeiten der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, soweit diese abschätzbar sind. Sie gibt als Planungs- und Steuerungsinstrument Aufschluss über die Finanzierung und damit die Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme, also der Sanierungsmaßnahme als Ganzes. Der Fördersatz beträgt 2/3 (Eigenanteil der Stadt 1/3).

Die aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht aus der die Maßnahmen, Ausgaben, Eigenanteil, Städtebaufördermittelbedarf, Anliegerbeiträge und sonstige Einnahmen hervorgehen ist als **Anlage zu TOP 1 und 2** beigefügt.

Für die Gesamtmaßnahme wird aus dem Programm von einem Fördermittelbedarf von rd. 6,2 Mio. € ausgegangen. Über die Förderhöhe wird im Rahmen des Zuwendungsverfahrens im jeweiligen Antragsjahr entschieden (Bewilligungsbescheid).

C. Alternativen

J.

D. Kosten/Finanzierung

Auf die vorherigen Ausführungen wird verwiesen.

Nach derzeitigem Planungsstand wird für die Gesamtmaßnahme von folgender Finanzierung ausgegangen:

Gesamtausgaben:	13.473.000 €
Einnahmen Städtebauförderung:	6.160.000 €
Eigenanteil der Stadt:	3.080.000 €
Sonstige Einnahmen:	4.233.000 €

Hinweis:

Folgende Anlagen zur Vorlage sind zur besseren Einsichtnahme zusätzlich auf der Internetseite www.bitburg-macht-zukunft.de als PDF-Datei hinterlegt:

- Abschlussbericht (April 2016) über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept inkl. Begründung und Anhang
- Pläne: Bestandsanalyse – Bestandsaufnahme Verkehr – Bestandsaufnahme Bausubstanz – Bestandsaufnahme Nutzungen
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) für die Gesamtmaßnahme vom 15.11.2016
- Der städtebauliche Rahmenplan

E. Beschlussvorschlag:**TOP 1:**

~~Der Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr empfiehlt,~~

~~Der Stadtrat beschließt,~~

das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK)“ nebst Abschlussbericht (April 2016), Abgrenzung des Fördergebietes sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi).

TOP 2:

~~Der Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr empfiehlt,~~

~~Der Stadtrat beschließt:~~

Die beigefügte Satzung der Stadt Bitburg inkl. Anlagen (Lageplan) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Aktive Innenstadt Bitburg“ gem. § 142 Abs. 3 BauGB.

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

Die Durchführung der Sanierung wird gemäß § 142 Abs.3 Satz 3 BauGB befristet bis zum 31.12.2026.

Dem Abschlussbericht (April 2016) über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) inkl. Begründung und Anhang (Teil F – Pläne: Bestandsanalyse – Bestandsaufnahme Verkehr – Bestandsaufnahme Bausubstanz – Bestandsaufnahme Nutzungen, Teil G: Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) für die Gesamtmaßnahme vom 15.11.2016, Teil H: Städtebaulicher Rahmenplan) wird zugestimmt.

Im Auftrag

Jörg Meier-Prümm

ERGEBNIS DER BERATUNG:

Gremium	Sitzung am	einstimmig	ja	nein	Enthaltung	Beschlussvorschlag angenommen	
						ja	nein
Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr	07.12.2016	X	X			X	
Stadtrat	15.12.2016						