Amt, Datum, Telefon

600.32 Bauamt, 02.09.2021, 51- 8483

Drucksachen-Nr.

2262/2020-2025

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	07.10.2021	öffentlich
Bezirksvertretung Mitte	28.10.2021	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.11.2021	öffentlich
Bezirksvertretung Sennestadt	03.11.2021	öffentlich
Haupt-, Wirtschaftsförderungs- und Beteiligungsausschuss	04.11.2021	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	11.11.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Städtebauliche Sanierung
hier: Aufhebung der Satzungen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht wurden.

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

StEA, 02.02.2021, Unterrichtung über die Vergabe zur vorbereitenden Untersuchung zur Aufhebung der städtebaulichen Sanierungsgebiete in Bielefeld, Drucks.-Nr. 0362/2020-2025 (Vergabe des Bauamtes)

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretungen, der Stadtentwicklungsausschuss, der HWBA empfehlen und der Rat der Stadt Bielefeld beschließt die Aufhebung der Satzungen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete (siehe Anlage 1).

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Hintergrund

Die Stadt Bielefeld hat seit den 1970er Jahren eine Vielzahl an städtebaulichen Sanierungsgebieten festgelegt, um im öffentlichen Interesse städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zur Behebung funktionaler und substanzbezogener Missstände durchzuführen. Die Sanierungsgebiete wurden durch förmliche Satzung festgelegt und enthalten vornehmlich städtebauliche Sanierungsziele, die zu einer wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes beitragen sollen.

In Bielefeld bestehen derzeit folgende als Satzung beschlossene rechtsverbindliche Sanierungsgebiete:

1) Altstadt,
2) Bahnhofstraße,
3) Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt (Neues Bahnhofsviertel),
4) Heepen Ortskern,
5) Neues Wohnquartier am Ravensberger Park,
6) Ravensberger Spinnerei/ Webereiviertel und Umgebung – östliche Innenstadt,
7) Sennestadt Zentrum
8) Südliche Innenstadt – Turnerstraße und Umgebung
9) Sperberstraße

Gemäß § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch (Überleitungsvorschrift für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen) sind Sanierungssatzungen, die vor dem 01.01.2007 bekannt gemacht worden sind, mit Rechtswirkung des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben. Für acht der Sanierungsgebiete in Bielefeld ist diese Überleitungsvorschrift anzuwenden.

Viele der Sanierungsgebiete in Bielefeld bestehen bereits seit mehreren Jahrzehnten und wurden mit Hilfe des besonderen Städtebaurechts saniert und städtebaulich aufgewertet. Das Sanierungsgebiet Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt (Neues Bahnhofsviertel) wurde als einziges Gebiet im sog. Vollverfahren gem. § 142 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Alle anderen Gebiete wurden im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB sowie die Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 2 BauGB wurden für diese Gebiete ausgeschlossen. Für einige Gebiete wurden nach durchgeführter Sanierung Teilaufhebungen gem. § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB als Satzung beschlossen. Das Sanierungsgebiet 9) Sperberstraße wurde am 05.03.2020 als Satzung beschlossen. Die für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist läuft bis zum 31.12.2035.

Ein Großteil der Sanierungssatzungen wurde unter einer älteren Rechtslage beschlossen, wonach noch keine Pflicht zur Fristsetzung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB bestand. Das sog. Zügigkeitsgebot verpflichtet die Gemeinde dennoch mit dem Erlass der Sanierungssatzung zur zügigen Durchführung der Sanierung. Gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind die Sanierungssatzungen aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.

Untersuchung zur Aufhebung der Sanierungsgebiete

Zur Überprüfung der Sanierungsmaßnahmen und Einschätzung zukünftiger Handlungsbedarfe wurde das Planungsbüro plan-lokal aus Dortmund beauftragt (Drucks.-Nr. 0362/2020-2025). Aufgabe war die Analyse der vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten städtebaulichen Sanierungs-

gebiete im Hinblick auf die Erreichung der Sanierungsziele (Durchführung der Sanierung). Anhand der überprüften Sanierungsmaßnahmen wurden Handlungsempfehlungen für die einzelnen Sanierungsgebiete gegeben und das Aufhebungsverfahren vorbereitet. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in einem Abschlussbericht Teil I (Anlage 3) zusammengefasst. Dieser stellt die Begründung der Satzungen zur Aufhebung der bestehenden Sanierungsgebiete dar.

Ergebnis

Der vorliegende Abschlussbericht (Teil I) kommt zu dem Ergebnis, dass in allen, vor dem 01.01.2007 bekannt gemachten Sanierungsgebieten, die zum damaligen Zeitpunkt festgelegten Sanierungsziele erreicht wurden und die formale Aufhebung erfolgen kann.

1) Altstadt
Für das Sanierungsgebiet Altstadt kann die Umgestaltung der Fußgängerzone mit dem Effekt der Belebung von Einzelhandel und Gastronomie, die Freilegung der Lutter und die Aufwertung der Grünflächen im Park der Menschenrechte sowie die Errichtung des Park- und Geschäftshauses „Welle“ zusammen mit der Dokumentation der archäologischen Ausgrabungen als wesentlicher Sanierungserfolg herausgestellt werden.

2) Bahnhofstraße
Für das Sanierungsgebiet Bahnhofstraße konnte neben der Neugestaltung der Fußgängerzone (hier erfolgte die Teilaufhebung der Sanierungssatzung bereits 2012) das Sanierungsziel der Innenstadterweiterung durch die städtebauliche Entwicklung des Neumarktes mit verschiedenen Nutzungsangeboten realisiert werden.

3) Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt (Neues Bahnhofsviertel)
Im Sanierungsgebiet Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt wurden über mehrere Jahrzehnte umfassende und flächengreifende Neuordnungsmaßnahmen durchgeführt, die zum Großteil den Ausbau der (Verkehrs-)Infrastruktur zur Folge hatten. Darüber hinaus lässt sich der Sanierungserfolg an der modernen Gestaltung des „Neuen Bahnhofsviertel“ ablesen.

4) Heepen Ortskern
Auch der Ortskern Heepen hat durch die Sanierungsmaßnahmen eine wesentliche Aufwertung erfahren. Das Hauptziel der durchgeführten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, den Ortskern Heepens durch die Behebung der verkehrlichen und städtebaulichen Missstände zu verbessern bzw. umzugestalten, wurde erreicht. Die Aufenthaltsqualität im Zentrumsbereich konnte bei gleichzeitiger Stärkung des historischen Kerns durch eine neue, dem Ort angepasste Gestaltung gesteigert werden.

5) Neues Wohnquartier am Ravensberger Park
Für das ehemals gewerblich geprägte Quartier am Ravensberger Park bestand das Sanierungsziel darin, das Gebiet in ein neues innenstadtnahes Wohnquartier umzugestalten und damit dem absehbaren Funktionsverlust dieser Fläche zu begegnen. Neben der Errichtung von Wohngebäuden gehörten auch die Erschließung des Quartiers, die Neuausrichtung und Ergänzung der (Versorgungs-)Infrastruktur und die Gestaltung des Wohnumfeldes zu den erreichten Sanierungsmaßnahmen.

6) Ravensberger Spinnerei/ Webereiviertel und Umgebung – östliche Innenstadt
Im Bereich der östlichen Innenstadt, Ravensberger Spinnerei/ Webereiviertel und Umgebung waren es ebenfalls drohende Funktions- und Substanzverluste, die eine Sanierung erforderlich machten. Die Sanierungsziele der Sicherung der vorhandenen historischen Bausubstanz sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen konnten größtenteils zu einer Aufwertung des Gebäudebe-

standes beitragen.

7) Sennestadt-Zentrum
Für das Zentrum der Sennestadt kann der Sanierungserfolg durch umfangreiche Hochbaumaßnahmen sowie Straßen- und Platzgestaltungen abgelesen werden, wodurch das Zentrum an Aufenthaltsqualität und Attraktivität insbesondere für Fußgänger gewonnen hat.

8) Südliche Innenstadt – Turnerstraße und Umgebung
Im Gebiet südliche Innenstadt – Turnerstraße wurde im Rahmen der Sanierungsmaßnahme die Wohnfunktion, durch die Begrenzung großflächigen Einzelhandels und der Schaffung neuer „besonderer“ Wohnangebote, wie die sog. Ankergärten am ehem. Standort der Stadtverwaltung, gestärkt.

Neben den erreichten Sanierungszielen kommt die vorbereitende Untersuchung zu dem Ergebnis, dass sich für die Gebiete Altstadt, Bahnhofstraße, Ravensberger Spinnerei – östliche Innenstadt und Sennestadt im Laufe der Zeit ein geänderter und teils neuer (sanierungsrechtlicher) Handlungsbedarf im Sinne der Stadterneuerung ergeben hat. Diese Gebiete werden in einem weiteren Schritt (Perspektivbetrachtung) unter Berücksichtigung der Anwendung des besonderen Städtebaurechts im Rahmen der Stadterneuerung betrachtet.

<u>Ausblick und weiteres Vorgehen</u>

Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete aufgehoben wird, ergeht gem. § 162 Abs. 2 BauGB als Satzung (Anlage 1). Die Satzungen zur Aufhebung der Satzungen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete werden mit öffentlicher Bekanntmachung rechtskräftig.

In einem zweiten Teil der Untersuchung zur Aufhebung der Sanierungsgebiete (Perspektivbetrachtung) werden die Gebiete, bei denen sich im Laufe der Jahre ein neuer oder geänderter Handlungsbedarf ergeben hat, näher betrachtet. Neben den aufzuhebenden Sanierungsgebieten wurden, die im Stadterneuerungsprozess definierten Beobachtungsgebiete, unter Fokus der Notwendigkeit eines sanierungsrechtlichen Handlungsbedarfes analysiert. Sowohl für die aufzuhebenden Sanierungsgebiete als auch für die Beobachtungsgebiete werden erste Handlungs- und Entwicklungsmöglichkeiten benannt.

Die Ergebnisse der Perspektivbetrachtung werden in einem Abschlussbericht Teil II zusammengefasst und stellen die Beurteilungsgrundlage zum Umgang mit den aufzuhebenden Gebieten als auch zur Festlegung neuer Handlungsgebiete dar.

<u>Finanzielle Auswirkungen</u>

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahme erfolgte mit Hilfe von Finanzierungs- und Förderungsmittel im Rahmen der Städtebauförderung.

In der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet ‚Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt‘ ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB nicht ausgeschlossen worden. Daher sind gem. § 154 BauGB von den Eigentümern der in dem Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke grundsätzlich Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes und ist i. d. R. nach Abschluss der Sanierung zu entrichten. Auf den Ausgleichsbetrag sind nach § 155 Abs. 1 BauGB die Aufwendungen, die ein Grundstückseigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise selbst bewirkt hat oder beim Kauf des Grundstücks bereits entrichtet hat, anzurechnen. Nach § 155 Abs. 2 BauGB entfällt der Ausgleichbetrag für Grundstücke, die in einem Umlegungsverfahren (§§ 45 ff BauGB) neu geordnet wurden. Der Ausgleichsbetrag kann nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB auch bereits vor Abschluss der Sanierung durch eine Vereinbarung abgelöst werden.

In dem verbliebenen Sanierungsgebiet ‚Hauptbahnhof – nördliche Innenstadt' (für einen größeren Teilbereich des ursprünglichen Sanierungsgebietes wurde bereits im Jahre 1999 die Sanierungssatzung aufgehoben) sind im Zuge des laufenden Verfahrens zahlreiche Grundstücke durch die Stadt oder die LEG als Sanierungsträger zum Neuordnungswert (unter Einschluss des Ausgleichsbetrages) veräußert worden. Für das ehemalige Postgelände zwischen Nahariyastraße, Bahngelände und Herforder Straße wurde unter Geltung der Sanierungssatzung ein Umlegungsverfahren durchgeführt. Für die übrigen Grundstücke hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung festgestellt oder die Ausgleichsbeträge sind durch Ablösungsvereinbarungen abgelöst worden. Demnach sind für alle Grundstücke, mit Ausnahme eines Grundstücks im Bahnhofsbereich, die Ausgleichsbeträge abgegolten und im Rahmen der Abrechnung des gesamten Sanierungsverfahrens mit dem Fördermittelgeber abgerechnet worden. Für dieses Grundstück ergibt sich mehr als 20 Jahre nach Durchführung der letzten Sanierungsmaßnahmen in dem Bereich nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 20.03.2014, Az.: 4 C 11.13) kein Anspruch mehr auf die Erhebung des Ausgleichbetrages, zumal aktuell, der Eigentümer selbst durch eigene Aufwendungen Bodenwerterhöhungen bewirkt, die auf einen eventuellen Ausgleichsbetrag anzurechnen wären (§ 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).	
Moss Beigeordneter Bielefeld, den	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Anlagen

1	Satzungen zur Aufhebung der Satzungen über die förmliche Festlegung der Sanierungsgebiete

2	Abgrenzung der aufzuhebenden Sanierungsgebiete (Maßstab ≈ 1:5.000)

3	Begründung zur Aufhebung der städtebaulichen Sanierungssatzungen (Abschlussbericht Teil I)