

## Beschlussvorlage

Drucksachen-Nr. 0117/2018  
**öffentlich**

| Gremium                                  | Sitzungsdatum | Art der Behandlung |
|------------------------------------------|---------------|--------------------|
| Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss | 17.04.2018    | Entscheidung       |

### Tagesordnungspunkt

#### **Integriertes Handlungskonzept Bensberg - Beschluss über den Beginn Vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 BauGB i.V.m. §§ 136 - 139 BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

- I. Der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss beschließt, zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für ein förmliches Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 136-139 BauGB zu beginnen und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung.  
Das Stadtumbaugebiet für die Durchführung vorbereitender Untersuchungen ist im Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses wird, begrenzt.

Vorläufige Ziele für das Untersuchungsgebiet sind:

- Klärung der Rahmenbedingungen dahingehend, ob die Festsetzung eines förmlichen Sanierungsgebietes zur Unterstützung der formulierten Entwicklungsziele des InHK dienlich ist
- Erhaltung und Aufwertung des städtebaulichen Erbes im Stadtumbaugebiet Bensberg
- Optimierung der Wohnumfeld- und Arbeitsbedingungen sowie der Aufenthaltsqualität in Bensberg/Bockenberg
- Stärkung der Versorgungs-/ Einzelhandelsfunktionen durch die Beseitigung von Leerständen sowie die Ansiedlung von Ergänzungsangeboten

- Gewährleistung einer strukturellen, städtebaulichen und sozialen Funktionalität und die Behebung von Missständen durch quartiersbezogene geeignete Maßnahmen
- Anstoß von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Einbindung der Öffentlichkeit in den Sanierungsprozess und Steigerung der Akzeptanz durch eine breit angelegte Partizipation.

## **Sachdarstellung / Begründung:**

Die Stadt Bergisch Gladbach hat für die Stadtteile Bensberg/Bockenberg ein Integriertes Handlungskonzept (InHK) erstellt, das durch den Rat der Stadt am 13.12.2016 beschlossen wurde. Dieses dient als Grundlage für die Aufnahme in die Programmkulisse „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung des Landes NRW. Das Konzept formuliert konkrete Maßnahmen und Handlungsvorschläge für thematische und räumliche Teilbereiche, Umsetzungsstrategien und -zeiträume sowie die notwendigen Beteiligungs- und Planungsprozesse.

Trotz vielfältiger Sanierungs- und Stadterneuerungsaktivitäten in den vergangenen Jahren sind funktionale und städtebauliche Mängel und Missstände im Geltungsbereich Bensbergs erkennbar. Heterogene Gebäudestrukturen, topografische Gegebenheiten und kleinteilige Eigentümerstrukturen, mangelndes Problembewusstsein sowie fehlende finanzielle Mittel und Investitionsbereitschaft tragen zur Verfestigung der Defizite bei. Folgen werden unter anderem sichtbar in Leerständen, Vernachlässigung des öffentlichen Raumes und der privaten Bausubstanz und somit in mangelnder Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität.

Zur Behebung des Funktionsverlustes und zur Lösung städtebaulicher Probleme enthält das InHK Bensberg ein aufeinander abgestimmtes Maßnahmenpaket, für dessen Umsetzung eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt. Vor diesem Hintergrund erscheint es geboten, neben der bereits erfolgten Schaffung einer Gebietskulisse nach § 171 b BauGB (Stadtumbaugebiet) und dem aufeinander abgestimmten Maßnahmenpaket des InHK Bensberg nunmehr auch das Vorliegen der Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes zu prüfen.

Mit der Drucksachen-Nr. 0043/2018 ist der SPLA in der Sitzung am 28.02.2018 über die Vergabe eines Auftrages zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB i.V.m. §§ 136 - 139 BauGB informiert worden. Der Auftrag soll an die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK) mbH & Co. KG vergeben werden. Nach Vergabe soll die Bearbeitung bis Ende 2018 abgeschlossen werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes sind durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen. Die Vorbereitung der Sanierung baut auf den Ergebnissen der Analyse und Bewertung des Gebietszustandes im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Handlungskonzeptes Bergisch Gladbach Bensberg auf. Die Untersuchungen sollen darlegen, inwieweit die Ausweisung eines Sanierungsgebiets zur Erreichung der Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes zielführend ist und ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebietes vorliegen.

Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes ist festzulegen: Die Verwaltung schlägt vor, im Kontext der Innenstadtentwicklung das Untersuchungsgebiet entsprechend dem, nach § 171 b BauGB festgelegten, Stadtumbaugebiet abzugrenzen. Aufgrund des Rechtscharakters des Sanierungsgebiets, kann es im Detail zu einer unwesentlichen Abweichung der Geltungsbereiche kommen, weil die Abgrenzung des Sanierungsgebiets – anders als beim Stadtumbaugebiet – einen konkreten Flurstücksbezug aufweisen muss. Lage und Umfang des Untersuchungsgebiets sind aus dem, dieser Beschlussvorlage beigelegten, Lageplan zum Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) sowie der angehängten Flurstücksliste (Anlage 2) ersichtlich. Die Größe des Geltungsbereichs des InHKs / Stadtumbaugebietes beläuft sich insgesamt auf ca. 116 ha.

Die Einwohnerzahl liegt bei insgesamt rund 5.855.

Eine Verkleinerung des Sanierungsgebiets gegenüber dem Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes und eine Anpassung der Zielsetzung der Sanierung können entsprechend den Untersuchungsergebnissen und Anforderungen an eine Sanierung während der vorbereitenden Untersuchungen erfolgen.

In einem förmlichen Sanierungsgebiet besteht für private Immobilieneigentümer die Möglichkeit, Herstellungskosten sowie Erhaltungsaufwand an Gebäuden erhöht steuerlich abzusetzen. Hierin wird – neben weiteren Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtentwicklung „Bensberg“ (z. B. Informations- und Beratungsangebot des Quartiersmanagements, finanzielle Unterstützung Privater bei umfassenden Modernisierungsmaßnahmen) – ein weiterer Impuls zur Mobilisierung privater Investitionen gesehen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sind die Betroffenen zu beteiligen und es ist ihre Mitwirkungsbereitschaft anzuregen.

Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden

- § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- § 138 BauGB Auskunftspflicht
- § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke (Anlage 2) gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB ist hinzuweisen. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Zudem sind bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gem. § 139 Abs. 2 BauGB und unter Anwendung der §§ 4 und 4a BauGB Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zu unterrichten und zur Stellungnahme aufzufordern.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung) nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen.

#### Derzeit geplanter Zeitablauf:

- öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen im Amtsblatt bis zum Ende April 2018
- Anschreiben und Beteiligung der Eigentümer und Träger öffentlicher Belange voraussichtlich bis Mitte Mai 2018
- erster Zwischenbericht Ende August 2018
- Erarbeitung der Satzung bis Ende 2018
- Beschluss der Satzung im Januar 2019

### **c) Rechtslage:**

Die gesetzlichen Grundlagen für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen bilden maßgeblich die §§ 140 - 151 und §§ 151 - 156 a BauGB (Zweiter Abschnitt, Vorbereitung und Durchführung und Dritter Abschnitt, Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften).

Aufgrund der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Programms Innenstadtentwicklung „Bensberg“ und der bewilligten Fördermittel der Städtebauförderung finden darüber hinaus die Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Stadterneuerung des Landes Nordrhein-Westfalen vom 22.10.2008 Anwendung.

### **d) Finanzierung:**

Für die Durchführung und Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) zum Antrag auf Städtebaufördermittel geschätzte Kosten in Höhe von 24.890,00 € veranschlagt. Die Kosten für die vorbereitenden Untersuchungen sind förderfähig. Der Antrag auf Bewilligung für 2018 ist gestellt. Die Förderung beträgt 70%. Der kommunale Eigenanteil beläuft sich entsprechend auf 7.467,00 € (30% von 24.890,00 €)

Die vorbereitenden Untersuchungen sind im Haushalt 2018 und in der Haushaltsplanung für 2018 innerhalb des konsumtiven Bereiches in ausreichender Höhe berücksichtigt.

### **Anlagen**

- |          |                                                                                                       |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage 1 | Lageplan zum Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen                                        |
| Anlage 2 | Aufstellung zu den im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücken<br>(nach Gemarkung, Flur, Flurstück) |