

Datum: 09.09.2021

Az.: 61 tho-na

Beschlussvorlage - öffentlich -

	Beratungsfolge	Datum
1.	Ausschuss für Bauen und Verkehr	28.09.2021
2.	Haupt- und Finanzausschuss	30.09.2021
3.	Rat der Stadt Bergkamen	30.09.2021

Betreff:

Beschluss eines Gebietes zur Durchführung von Maßnahmen zur Sozialen Stadt gemäß § 171e BauGB im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes "Bergkamen MITTENDRIN" mit gleichzeitiger Aufhebung des Beschlusses der Satzung zur förmlichen Festlegung des Stadtumbaugebietes "Bergkamen MITTENDRIN"

Bestandteile dieser Vorlage sind:

1. Das Deckblatt
2. Der Beschlussvorschlag und die Sachdarstellung
3. 2 Anlagen

Der Bürgermeister In Vertretung Dr.-Ing. Peters Erster Beigeordneter	
---	--

Amtsleiter Reichling	Sachbearbeiterin Thoms	
-----------------------------	-------------------------------	--

Beschlussvorschlag:

1. Beschluss eines Gebietes zur Durchführung von Maßnahmen zur **Sozialen Stadt** gemäß § 171e BauGB im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes „Bergkamen MITTENDRIN“. Anlage 1 ist Bestandteil des Beschlusses.
2. Aufhebung des Beschlusses der Satzung zur förmlichen Festlegung des Stadtumbaugebietes "Bergkamen MITTENDRIN" gemäß § 171d Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 25.06.2021. Anlage 2 ist Bestandteil des Beschlusses.

Sachdarstellung:

Der Rat der Stadt Bergkamen hat am 06.05.2021 den Erlass eines Stadtumbaugebietes beschlossen als Voraussetzung für die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln durch das Land NRW (s. Drucksache Nr. 12/0197). Das Städtebauförderungsprogramm war im Jahr 2021 mehrfach überzeichnet, so dass viele neue Projekte keine Förderzusage erhalten haben. Auch das Projekt „Bergkamen MITTENDRIN“ hat für 2021 keine Bewilligung erhalten.

Im Nachgang zur Veröffentlichung des Städtebauförderprogramms für dieses Jahr haben Gespräche und ein Ortstermin mit Beteiligung des zuständigen Ministeriums sowie der Bezirksregierung Arnsberg stattgefunden. Dabei wurde unter bestimmten Voraussetzungen eine Förderung des Projektes „Bergkamen MITTENDRIN“ für das Jahr 2022 in Aussicht gestellt. Diese sind u. a.:

- Herausarbeiten des sozialräumlichen Ansatzes, um eine Förderung nach der Programmlinie „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ (ehem. Soziale Stadt) zu ermöglichen,
- Verifizierung der Kostenansätze und
- neuer Förderantrag zum 30.09.2021 für das Programmjahr 2022.

Voraussetzung für eine Förderung im Programmschwerpunkt „Sozialer Zusammenhalt“ ist - wie auch beim klassischen Stadtumbau - der Beschluss und die Abgrenzung eines Gebietes, in dem die geplanten Maßnahmen zu realisieren sind. Allerdings ist das beschlossene Stadtumbaugebiet dazu nicht geeignet.

Als Gebietskulisse kommen dabei laut Förderaufruf des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung (MHKBG) drei Möglichkeiten in Betracht.

1. Sanierungsgebiet gem. § 136 ff. BauGB: Das Sanierungsrecht wird hauptsächlich dann angewendet, wenn der Schwerpunkt auf baulichen Maßnahmen im (privaten) Bestand liegt, wie z.B. bei den Sanierungsmaßnahmen in den ehemaligen Zechensiedlungen. Das BauGB bietet in diesem Zusammenhang ein umfangreiches Instrumentarium zur Sanierung der Gebäude und Ertüchtigung der Erschließung im betroffenen Gebiet. Schließlich sind die mit der Sanierung verbundenen Bodenwertsteigerungen durch den Eigentümer auszugleichen.
2. Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB: Hier steht der Milieuschutz im Vordergrund, wenn die bestehende soziale Zusammensetzung erhalten bleiben soll. Es kann auch zur Erhaltung der städtebaulichen Gestalt oder bei größeren städtebaulichen Umstrukturierungen eingesetzt werden. Wesentliches Instrumentarium ist dabei die Genehmigungspflicht von Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden.

3. Maßnahmegebiet „Soziale Stadt“ gem. § 171e BauGB: Hierbei handelt es sich um Gebiete mit hauptsächlich sozialen Missständen, die im Rahmen des Stadtumbaus behoben werden sollen. Soziale Missstände liegen insbesondere vor, wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und der wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist. Ein besonderer Entwicklungsbedarf liegt insbesondere vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf (s. § 171e, Abs. 2 BauGB).

Für das Handlungskonzept „Bergkamen MITTENDRIN“ ist das Instrumentarium des Sanierungsrechts nicht sinnvoll, da die Maßnahmen nicht hauptsächlich die bauliche Sanierung des betroffenen Gebietes umfassen. Auch der Erlass einer Erhaltungssatzung trifft nicht den Kern des Handlungskonzeptes, da selbiges nicht den Erhalt der sozialen Zusammensetzung bzw. Gebäudestrukturen als Hauptziel definiert hat. Das bereitgestellte Instrumentarium der „Genehmigungspflicht für Um- und Rückbau“ wäre hier zu kurz gegriffen.

In Absprache mit dem Fördergeber soll der Schwerpunkt auf die Beseitigung der sog. „sozialen Missstände“ gelegt werden. Das Sozialdezernat hat in diesem Zusammenhang den sozialräumlichen Ansatz umfassend dargestellt.

Es wird daher empfohlen, ein Maßnahmegebiet „**Soziale Stadt**“ gem. § 171e BauGB zu beschließen. Die Abgrenzung ist Anlage 1 zu entnehmen. Grundlage für den Beschluss des Maßnahmegebietes bildet das durch den Rat der Stadt Bergkamen am 25.06.2020 beschlossene Integrierte Handlungskonzept „Bergkamen MITTENDRIN“ (Drucksache Nr. 12/0197).

Mit dem Beschluss des Maßnahmegebietes geht auch die Begründung eines kommunalen Vorkaufsrechts einher: Laut § 24 Abs. 1 Nr. 8 BauGB besteht ein Vorkaufsrecht in Gebieten nach §§ 30, 33 oder 34 BauGB, wenn ein städtebaulicher Missstand gem. § 136 vorliegt und von den Grundstücken (bebaut oder unbebaut) dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld ausgehen. Das Integrierte Handlungskonzept „Bergkamen MITTENDRIN“ hat diese Missstände im Plangebiet identifiziert und Maßnahmen entwickelt, die Lösungswege zur Behebung dieser Missstände aufgezeigt. Gegebenenfalls könnte die Ausübung des Vorkaufsrechts dabei hilfreich sein.

Der Beschluss der Satzung zur Festlegung eines Stadtumbaugebietes mit der identischen räumlichen Abgrenzung (s. Anlage 2) ist als Folge davon aufzuheben.