



## Beschlussvorlage

### Sanierungsgebiet Rendsburger Altstadt Satzungsbeschluss

#### Beratungsfolge:

Gremium	am	Status
Bauausschuss	04.03.2014	öffentlich
Senat	13.03.2014	öffentlich
Ratsversammlung	27.03.2014	öffentlich

#### Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen: ( X ) ja, siehe Begründung ( ) nein	Stellenplanmäßige Auswirkungen: ( ) ja, siehe Begründung ( X ) nein	Beschlusscontrolling: ( X ) ja ( ) nein
--	--	--

#### Beschlussvorschlag:

1. Die vorgebrachten Anregungen aus der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger und der Betroffenen nach den §§ 137 und 139 BauGB werden, wie in den anliegenden Abwägungsvorschlägen beschrieben, behandelt.
2. Der Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen „Altstadt Rendsburg“ in der vorgelegten Fassung wird gebilligt.
3. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rendsburger Altstadt“ wird in der vorliegenden Fassung gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
4. Die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, wird gemäß § 142 BauGB auf 15 Jahre festgelegt.
5. Die Verwaltung wird gebeten, diese Satzung auszufertigen, nach § 143 BauGB ortsüblich bekannt zu machen und zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

#### Begründung:

In ihrer Sitzung vom 08.07.2010 hat die Ratsversammlung auf Empfehlung des Bauausschusses vom 27.04.2010, des Ausschusses für Wirtschaft und Finanzen vom 05.05.2010 und des Hauptausschusses vom 06.05.2010 den Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB für das Untersuchungsgebiet Altstadt gefasst.

Die Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte ortsüblich in der Ausgabe 18/2010 des Mitteilungsblattes der Stadt Rendsburg am 21.07.2010.

Anlass dieses Beschlusses war, dass für den Bereich der Altstadt nicht zuletzt nach der Geschäftsaufgabe von Hertie am zentral gelegenen Altstädter Markt der Verdacht auf städtebauliche Missstände besteht. Um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen, werden Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Mit der VU wurde das Planungsbüro Elbberg aus Hamburg beauftragt.

Der Handlungsbedarf zur städtebaulichen Sanierung der Altstadt Rendsburgs korrespondiert sowohl mit den Aussagen und Empfehlungen der VU zur Altstadt Rendsburgs als auch mit denen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Rendsburg-Büdelndorf (ISEK), das durch die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 28.06.2007 und durch die Stadtvertretung der Stadt Büdelndorf am 05.07.2007 abschließend als grundsätzlicher und ganzheitlicher Orientierungsrahmen der zukünftigen Stadtentwicklung beider Städte beschlossen wurde.

Danach nämlich ist die Altstadt von Rendsburg einer der räumlichen Handlungsschwerpunkte mit dem größten Handlungsbedarf zur Entwicklung und dem Umbau bestehender Quartiere. Hier heißt es: *„Die Qualitätssicherung innerstädtischer Lagen hat differenzierte Ausrichtungen: Während das Zentrum der jungen Stadt Büdelndorf noch profiliert werden muss, geht es für die Rendsburger Altstadt darum, eine attraktive Mischung aus Handel, Arbeiten und Wohnen wiederherzustellen. Die hohe städtebauliche Qualität gilt es zu sichern.“*

In der Zeit zwischen dem 28.09.2010 und dem 30.10.2010 wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (TöB) vorgenommen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Betroffenen erfolgte in einer öffentlichen Auftakt- und Informationsveranstaltung am 29.06.2011 im Ratssaal des Alten Rathauses. Der Bauausschuss nahm von dem Protokoll dieser Veranstaltung in seiner Sitzung am 16.08.2011 Kenntnis.

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 29.10.2013 die VU für die Rendsburger Altstadt gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

In der Zeit zwischen dem 27.11.2013 und 08.01.2014 wurden mit dem beschlossenen Entwurf der VU sowohl die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB als auch die öffentliche Auslegung nach § 137 BauGB durchgeführt.

Die Bekanntmachung der Beteiligung der Betroffenen (öffentliche Auslegung) erfolgte ortsüblich im Mitteilungsblatt der Stadt Rendsburg in der Ausgabe 30/2013 am 20.11.2013.

In derselben Sitzung des Bauausschusses am 29.10.2013 wurden sowohl für das Jahr 2013 ein Antrag auf Aufnahme des beabsichtigten Sanierungsgebietes Altstadt Rendsburg in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ als auch zum Programmjahr 2014 ein Förderantrag mit einem Antragsvolumen in Höhe von 4.500.000 € einstimmig beschlossen.

Mit Schreiben vom 15.11.2013 hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat Städtebauförderung, dem Antrag auf Aufnahme der Gesamtmaßnahme Sanierungsgebiet Rendsburger Altstadt in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zugestimmt und einen Förderungsbetrag in Höhe von 4.404.000 € mit einem kommunalen Eigenanteil von 1.468.000 € - verteilt auf Jahresscheiben von 2014 bis 2017 – unter dem Vorbehalt der tatsächlichen Verfügbarkeit der Haushaltsmittel des Bundes und des Landes vorgesehen.

Mit Aufnahme der Gesamtmaßnahme Rendsburger Altstadt in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bietet sich für die Stadt Rendsburg die Chance, die Beseitigung der Funktionschwächen im zentralen Versorgungsbereich der Altstadt, insbesondere auch hinsichtlich des ehemaligen Hertie-Kaufhauses, zügig anzugehen.

Vorsorglich wird zudem darauf hingewiesen, dass die Beauftragung eines Sanierungsträgers für die weitere kaufmännische und förderrechtliche Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der neuen Gesamtmaßnahme Rendsburger Altstadt erforderlich ist.

Mit Schreiben vom 29.11.2013 bewilligte die Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) Fördermittel des Bundes und des Landes von jeweils 1.468.000 €, insgesamt in Höhe von 2.936.000 €.

Der kommunale Eigenanteil (ebenfalls gesamt 1.468.000 €) beläuft sich wie folgt:

2014: 317.000 €  
2015: 340.000 €  
2016: 450.000 €  
2017: 361.000 €

Sanierungsgebiet:

Nach Abschluss der VU und der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen im Untersuchungsgebiet nach § 137 BauGB und der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB kann die Behebung der städtebaulichen Missstände nur erfolgreich durchgeführt werden, wenn innerhalb des Untersuchungsgebietes ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet (Bereiche mit konzentrierten städtebaulichen Missständen) ausgewiesen und dabei das nach § 142 Abs. 4 BauGB herkömmliche (umfassende) Sanierungsverfahren angewandt wird.

Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt:

In § 144 BauGB ist geregelt, in welchem Umfang die Stadt Einfluss auf die Vorhaben und Rechtsvorgänge Privater haben kann. Bei dem (normalen) umfassenden Sanierungsverfahren gelten die Genehmigungspflichten nach den Abs. 1 und 2 unmittelbar. Damit ist auch der Sanierungsvermerk im Grundbuch nach § 143 Abs. 2 BauGB zwingend vorgeschrieben.

Das normale (umfassende) Sanierungsverfahren wurde bereits erfolgreich bei der städtebaulichen Sanierung Neuwerk und Nördliche Altstadt angewandt.

Nach der BauGB-Novelle 2007 ist nach § 142 Abs. 3 BauGB bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann sie durch Beschluss verlängert werden.

Aufgrund des in der VU genannten Maßnahmenumfanges wird eine Durchführungszeit von ca. 15 Jahren geschätzt, so dass mit der Durchführung bis etwa 2029 zu rechnen ist.

Die Abwicklung des Sanierungsvorhabens wird in Kooperation eines noch auszuschreibenden treuhänderischen Sanierungsträgers und dem Fachbereich Bau und Umwelt durchgeführt.

Der Bauausschuss hat dem Beschlussvorschlag in seiner Sitzung am 04.03.2014 wie folgt **einstimmig** zugestimmt: 10 Ja-Stimmen; 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen.

Der Senat ist der Empfehlung des Bauausschusses in seiner Sitzung am 13.03.2014 **einstimmig beigetreten**.

**Anlage/n:** (die Anlagen 1 bis 3 sind nur im Internet einsehbar)

Anlage 1: Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen ‚Altstadt Rendsburg‘, in der auch die Sanierungsmaßnahmen und -ziele dargelegt sind

Anlage 2: Planteil der Vorbereitenden Untersuchungen Altstadt

Anlage 3: Altstadt Markt- und Standortanalyse

Anlage 4: VU Altstadt Protokoll Beteiligung

Anlage 5: VU Altstadt Abwägungssynopse

Anlage 6: VU Altstadt Sanierungssatzung

Frank Thomsen  
Fachbereichsleiter