

Vorlage

Sitzung der Ratsversammlung am 15.05.2008

Tagesordnungspunkt:

4. Sanierungssatzung „Neuwerk-West“ (ehem. Eiderkaserne) Satzungsbeschluss nach § 142 BauGB-

Antrag:

Die Ratsversammlung möge folgende Beschlüsse fassen:

- „1. Der Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen für die Fläche der Eiderkaserne (siehe auch: http://www.rendsborg.de/Bau_Umwelt/FDIII_4/Konversion/Vorbereitende_Untersuchung/Eiderkaserne_Stand_Juli2007.pdf) wird gebilligt.
2. Die vorgebrachten Anregungen/Hinweise aus der Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger nach § 139 BauGB, wie sie in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.04.2008 vorgestellt wurden, werden bei der konkreten Umsetzung von Maßnahmen berücksichtigt.
3. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Neuwerk-West“ wird in der in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.04.2008 empfohlenen Fassung gemäß § 142 (3) BauGB in Verbindung mit den §§ 171 a – b BauGB (Stadtumbaugebiet) vorbehaltlich der Zustimmung durch das Innenministerium beschlossen.
4. Die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, wird gemäß § 142 (3) BauGB auf 13 Jahre festgelegt.
5. Die Verwaltung wird gebeten, diese Satzung auszufertigen, nach § 143 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.
6. Der Masterplan Neuwerk-West (Städtebauliches Nutzungskonzept für die zivile Nachnutzung der ehemaligen Eiderkaserne – Äquivalent eines Städtebaulichen Rahmenplanes, siehe auch: http://www.rendsborg.de/Bau_Umwelt/FDIII_4/Konversion/Masterplaene/Eiderkaserne/index.html) wird in der in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 22.04.2008 vorgestellten Fassung als Rahmen für die städtebauliche Entwicklung beschlossen, der den zukünftigen Entwicklungen anzupassen ist. Er ist von Politik und Verwaltung bei allen Planungen, Projekten und Maßnahmen sowie bei allen relevanten Fachplanungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB (Baugesetzbuch) zu berücksichtigen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der fachlichen und räumlichen Handlungsschwerpunkte – soweit erforderlich – weiterführende Fachkonzepte bzw. teilräumliche Entwicklungsplanungen zu erarbeiten und zur jeweils erforderlichen Beschlussfassung vorzulegen.“

Begründung:

In der Sitzung am 16.12.2004 hat die Ratsversammlung auf Empfehlung des Bau- und Umweltausschusses vom 07.12.2004 den Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB für von der Konversion betroffene militärische Nutzflächen, hierunter neben der Feldwebel-Schmid-Kaserne und der Standortverwaltung die Eiderkaserne, gefasst.

Die Bekanntmachung des Beschlusses der Stadt Rendsburg über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte ortsüblich in der Ausgabe 5/2005 des Mitteilungsblattes der Stadt Rendsburg am 16.02.2005.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurde die FIRU mbH (Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der Raum- und Umweltplanung mbH) aus Berlin beauftragt.

Nach dem in der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses der Stadt Rendsburg und des Ausschusses für Umwelt, Ortsentwicklung und Verkehr der Stadt Büdelsdorf am 08.05.2007 als grundsätzlicher und ganzheitlicher Orientierungsrahmen der zukünftigen Stadtentwicklung beider Städte empfohlenen „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK)“ ist der Bereich der Eiderkaserne einer der räumlichen Handlungsschwerpunkte mit dem größten Handlungsbedarf zur Entwicklung und als Schlüsselprojekt „Neues Wohnen“ genannt. Hier heißt es: *„Eine hohe Attraktivität als Wohnstandort ist neben dem Arbeitsplatzangebot eine wesentliche Voraussetzung für die Stabilisierung der Einwohnerentwicklung. Hauptaspekte liegen zum einen in der Modernisierung und dem Umbau bestehender Quartiere, zum anderen in der Umnutzung ehemals militärisch bzw. gewerblich genutzter Flächen. Auf eine Ausweitung neuer Baugebiete zulasten von Freiflächen kann verzichtet werden.“*

Der Handlungsbedarf zur städtebaulichen Sanierung korrespondiert demnach sowohl mit den Aussagen und Empfehlungen der Vorbereitenden Untersuchung, mit denen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes als auch mit den Voraussetzungen des § 171 a BauGB, wonach Stadtumbaumaßnahmen u.a. insbesondere dazu beitragen sollen, die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zuzuführen, einer anderen Nutzung nicht zuführbare bauliche Anlagen zurückzubauen und innerstädtische Bereiche zu stärken.

Der abschließende Beschluss zum ISEK erfolgte durch die Ratsversammlung der Stadt Rendsburg am 28.06.2007 und durch die Stadtvertretung der Stadt Büdelsdorf am 05.07.2007.

Mit den ortsüblichen Bekanntmachungen in den Ausgaben 3/2007 am 17.01.2007 und 4/2007 am 24.01.2007 des Mitteilungsblattes der Stadt Rendsburg lud die Stadt zu einer Ideenwerkstatt zur Konversion der Bundeswehrstandorte in Rendsburg am 05.02.2007 alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt ein, sich in der Veranstaltung über die aktuellen Rahmenbedingungen für eine Nachnutzung zu informieren und mit Ideen oder konkreten Projektvorschlägen dazu beizutragen, dass eine zivile Nachnutzung der Kasernen gelingen kann.

Die Ideen und Entwicklungsvorschläge als Ergebnis der Ideenwerkstatt wurden sorgfältig in den weiteren Planungsprozess eingebunden u.a. im Rahmen der Masterplanungen. Die Ideenwerkstatt stellte einen wichtigen Baustein für die zukünftige Entwicklungsplanung dar.

Die Ergebnisse dieser Ideenwerkstatt sind im Internet unter http://www.rendsburg.de/Bau_Umwelt/FDIII_4/Konversion/Ideenwerkstatt/index.html eingestellt.

In der öffentlichen Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 26.06.2007 wurde der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) bereits vorgestellt und zur Kenntnis genommen.

In der Zeit zwischen dem 24.07.2007 und 24.08.2007 wurde mit dem Entwurf des Berichtes der VU (Stand Juli 2007) die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 (2) BauGB durchgeführt.

Die Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger haben zu keinen Änderungen geführt (siehe Auflistung der Anregungen und Hinweise). Diese Anregungen und Hinweise haben lediglich Bedeutung für die konkreten Umsetzungsmaßnahmen und werden selbstverständlich entsprechend berücksichtigt werden.

Am 29. August 2007 fand im Kulturzentrum Hohes Arsenal die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB statt.

Die Bekanntmachung dieser Beteiligung erfolgte ortsüblich jeweils in den Ausgaben 24/2007, 25/2007, 26/2007 und 27/2007 des Mitteilungsblattes der Stadt Rendsburg am 08.08.2007, 15.08.2007, 22.08.2007 und 29.08.2007.

Der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung, die Präsentation zur Bürgeranhörung und das Protokoll der Bürgeranhörung sind jeweils im Internet unter http://www.rendsburg.de/Bau_Umwelt/FDIII_4/Konversion/Vorbereitende_Untersuchung/index.html eingestellt.

Mit Schreiben vom 22.11.2007 teilte die Wehrbereichsverwaltung Nord - Außenstelle Kiel – mit, dass der Freigabeerlass des Bundesministeriums der Verteidigung zwischenzeitlich vorliege und gegen die Aufstellung einer Sanierungssatzung für die Geländefläche der Eiderkaserne keine Bedenken bestünden.

Nach Abschluss der Untersuchungen 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 durch städtebauliche Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen nur erfolgreich durchgeführt werden, wenn das Untersuchungsgebiet als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet 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 in Rendsburg bereits erfolgreich bei der städtebaulichen Sanierung „Neuwerk“ und wird derzeit bei der städtebaulichen Sanierung „Nördliche Altstadt“ angewandt.

Nach der BauGB-Novelle 2007 (BauGB `07) 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 den Vorbereitenden Untersuchungen genannten Maßnahmenumfangs wird eine Durchführungszeit von ca. 13 Jahren geschätzt, so dass mit der Durchführung bis etwa 2021 zu rechnen ist.

Die Abwicklung des Sanierungsvorhabens wird in bewährter Kooperation mit der BIG-Städtebau GmbH als treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Rendsburg durchgeführt.

Empfehlung

- des Bau- und Umweltausschusses am 22.04.2008

Andreas Breitner
Bürgermeister