Begründung zur Sanierungssatzung „Versmold Innenstadt“

1. Anlass

Die Stadt Versmold ist durch den Bevölkerungsrückgang und die zunehmende Alterung der Bevölkerung von den Folgen des demographischen Wandels deutlich betroffen. Gemäß der Modellrechnung des Landes NRW (Quelle: IT.NRW) beträgt der prognostizierte Rückgang der Bevölkerung im Betrachtungszeitraum 2014-2040 für die Stadt Versmold ca. 6,7 %. Diese Entwicklung geht mit einer zunehmenden Überalterung der Bevölkerung einher. Im Jahr 2014 lag der Altenquotient bei ca. 30 %, der Jugendquotient bei ca. 29 %. Im Jahr 2040 wird der Altenquotient auf voraussichtlich 53 % steigen und der Jugendquotient auf ca. 27 % sinken (Quelle: IT.NRW). Teile der Innenstadt sind bereits von Leerständen, insbesondere im gewerblichen Bereich, betroffen. Zudem haben eine nicht mehr zeitgemäße Gestaltung des öffentlichen Raums und Konflikte zwischen den Verkehrsteilnehmern zu einer mangelnden Attraktivität der Innenstadt geführt. Übergeordnetes Ziel der Sanierungsmaßnahmen ist es, die Versorgungsfunktion der Innenstadt aufrecht zu erhalten und zu qualifizieren sowie den Standort für Wohnen und Arbeiten weiterzuentwickeln.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Versmold ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK bzw. Innenstadtkonzept) für die Innenstadt erstellen lassen. Mit dem Konzept werden inhaltliche und räumliche Schwerpunkte für die Sanierungsmaßnahme aus den vorhandenen Missständen abgeleitet. Zur Verwirklichung der vorgesehenen Vorhaben soll die Innenstadt in das Städtebauförderprogramm „Attraktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen werden. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets mit einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB. Folgend wird die Sanierungssatzung begründet.

2. Städtebauliche Missstände

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts umfassten die Betrachtung von städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet (vgl. § 136 BauGB). Solche Missstände beziehen sich auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt andererseits. In der Innenstadt wurden folgende Missstände ermittelt:

- Leerstände und mindergenutzte Gebäude, insbesondere an der Ravensberger Straße
- Energetische Mängel bei Immobilien zum Wohnen und Arbeiten sowie Versorgungseinrichtungen unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz
- Mangelnde bauliche Beschaffenheit der Bebauung
- Fehlende Gestaltqualität und Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, insbesondere der Innenstadtachse mit Münster, Berliner und Ravensberger Straße sowie Rathaus-. Kirch- und Marktplatz. Damit wird die Funktion der Innenstadt für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung eingeschränkt.

- Eingeschränkte Nutzbarkeit von Grünflächen und fehlende Fußwegeverbindungen, insbesondere entlang des Aabachs

3. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer

Immobilieneigentümer, insbesondere nichtinstitutionelle Einzeleigentümer, weisen einen geringen Organisations- und Professionalisierungsgrad auf. Die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Eigentümer weisen in der Regel stark voneinander ab. Ihr Verhalten und ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an Maßnahmen sind insbesondere von der wirtschaftlichen Situation und den persönlichen Lebensumständen abhängig. Mit den im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehenen Zuwendungen für den privaten Gebäudebestand und der erhöhten steuerlichen Abschreibung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets erhalten die Immobilieneigentümer geeignete Anreize zur Investition. Bei den Öffentlichkeitsveranstaltungen wurden keine wesentlichen Bedenken gegen die Sanierungsmaßnahme geäußert.

4. Öffentliches Interesse

Als Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Problemlage und städtebaulichen Missstände in der Innenstadt von Versmold erfordern mehrere Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum, im privaten Gebäudebestand und bei kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen. Ohne die Ausweisung des Sanierungsgebiets ist kein ausreichender Impuls für die Aufwertung der Innenstadt zu erwarten.

5. Sanierungsziele

Folgende übergeordnete Sanierungsziele werden formuliert:

- Allgemeine Stärkung der Innenstadt
- Belebung der Innenstadt als gesellschaftliche Mitte Versmolds
- Stärkung des innerstädtischen Wohnens
- Qualifizierung der Daseinsvorsorge und Angebotsvielfalt von Kultur, Handel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Anpassung der Infrastruktur an den demografischen Wandel
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Weiterentwicklung der Gebäudesubstanz an Markterfordernisse

6. Geplante Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele sind auf Basis Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts folgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet geplant:

Vorbereitungs- und Begleitungsmaßnahmen

- Vertiefungskonzept Innenstadtverkehr
- Freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Rathaus-, Kirch- und Marktplatz sowie Innenstadtachse (Münster- und Berliner Straße) mit Ravensberger Straße
- Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung
- Innenstadtmanagement
- Verfügungsfonds für öffentlichkeitswirksame Investitionen Privater

Öffentlicher Raum

- Platzgestaltung und Steigerung Aufenthaltsqualität Rathausplatz
- Platzgestaltung und Steigerung Aufenthaltsqualität Kirchplatz
- Platzgestaltung und Steigerung Aufenthaltsqualität Marktplatz
- Herstellung Barrierefreiheit und Stärkung Aufenthaltsqualität Innenstadtachse (Münster- und Berliner Straße)
- Herstellung Barrierefreiheit und Aufwertung Ravensberger Straße
- Herstellung Barrierefreiheit und Aufwertung Berliner Straße (2. BA)
- Herstellung Barrierefreiheit und Stärkung Querungsmöglichkeiten Fußgänger Ringallee
- Aufwertung Frei-/Grünflächen Schul- und Jugendzentrum
- Grünflächengestaltung entlang Aabach sowie Stärkung Fuß-/Radwegeverbindung bis Rothenfelder Straße

Öffentliche Hochbaumaßnahmen

- Energetische Sanierung Stadtbibliothek sowie Aufwertung Eingangsbereich
- Energetische Sanierung und Herstellung Barrierefreiheit Veranstaltungshalle Schulzentrum

Private Hoch- und Rückbaumaßnahmen

- Profilierung und Standortaufwertung privater Immobilien bzw. Einrichtung Haus- und Hofflächenprogramm durch die Stadt
- Modernisierung und Instandsetzung privater Immobilien
- Rückbau privater Immobilien
- Mehrere Neubauvorhaben zur Erweiterung und Diversifizierung des Wohnungsangebots

Kosten sowie Maßnahmenträger sind der Maßnahmentabelle im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zu entnehmen.

7. Sanierungsverfahren

Auf Basis der erfolgten Analyse liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren vor. Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit einer

auf mehrere Jahre angelegten Sanierungsmaßnahme behoben werden. Die erforderliche planmäßige und zügige Umsetzung erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Das besondere städtebauliche Instrumentarium des umfassenden Sanierungsverfahrens (Preislimitierung beim Grunderwerb, Genehmigungsvorbehalte im Grundbuch, Erhebung von Ausgleichsbeträgen) ist zur Behebung der städtebaulichen Missstände nicht erforderlich.