

Stuhr

Varrel Moordeich Stuhr Brinkum Seckenhausen
 Groß Mackenstedt Heiligenrode Fahrenhorst

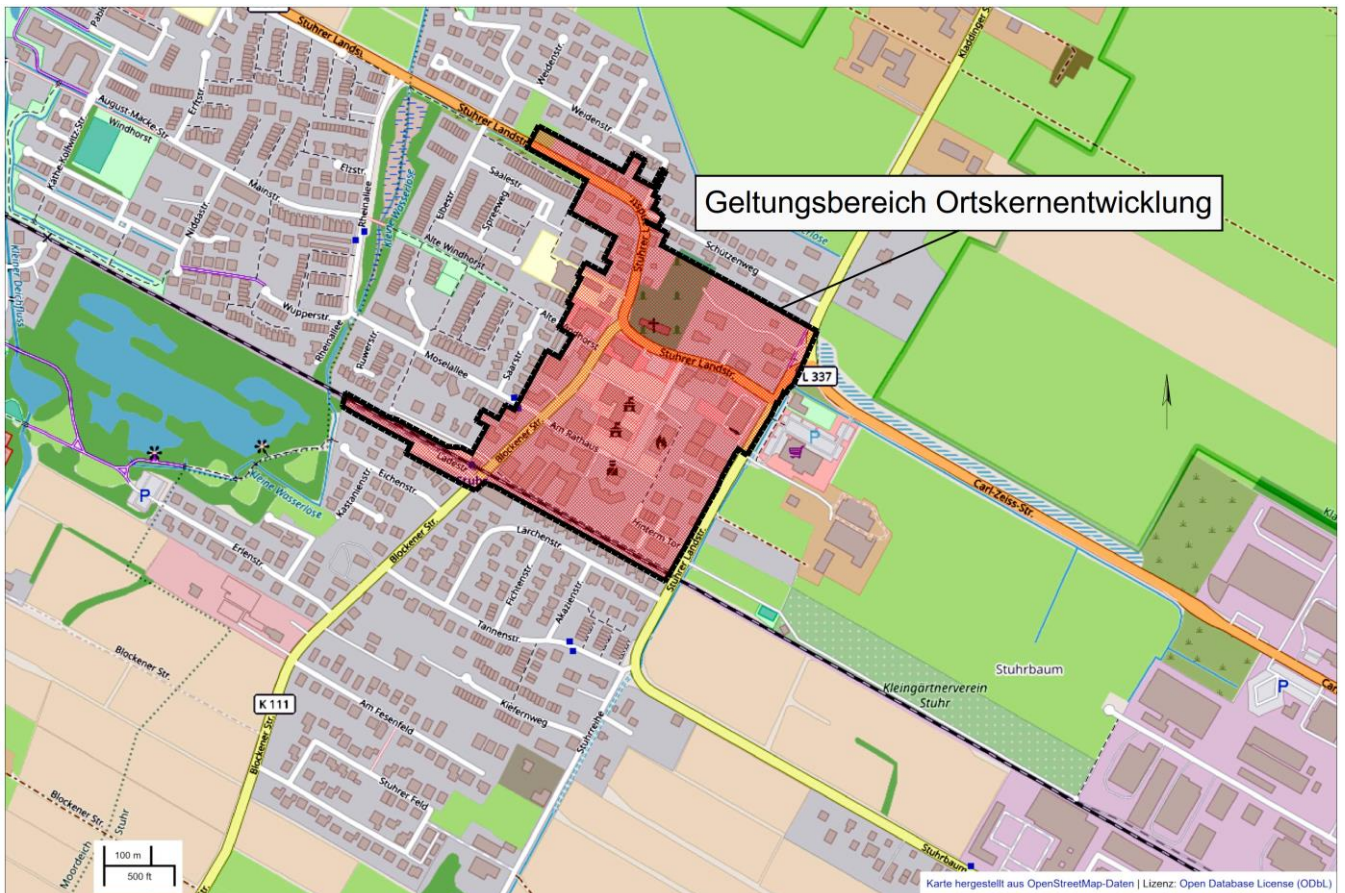
Fachdienst Stadtplanung

Varrel*Moordeich***Stuhr***Brinkum*Seckenhausen*Fahrenhorst*Heiligenrode*Groß Mackenstedt

Begründung zur Sanierungssatzung "Ortskern Stuhr"

Übersichtsplan

Stand: Nov. 2022



BEGRÜNDUNG
ZUR SANIERUNGSSATZUNG „ORTSKERN STUHR“

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG.....	2
2	ERFORDERLICHKEIT DER SANIERUNG.....	2
2.1	Städtebauliche Missstände liegen vor	2
2.2	Gesamtmaßnahme erforderlich zur zweckmäßigen und zügigen Durchführung	3
2.3	Beteiligungsverfahren lassen keine negativen Auswirkungen erwarten	3
2.4	Qualifiziertes/Begründetes Öffentliches Interesse	3
3	SANIERUNGSZIELE	4
4	GEBIETSABGRENZUNG SANIERUNGSGEBIET ORTSKERN STUHR	4
5	VERFAHRENSWAHL	5

1 Einleitung

Der Rat der Gemeinde Stuhr beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB) im Ortskern Stuhr.

Die Gemeinde Stuhr hat am 28.01.2021 die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB beschlossen (amtlich bekannt gemacht am 12.03.2021). Die vorbereitenden Untersuchungen zum Ortskern Stuhr identifizieren im Untersuchungsgebiet bauliche und funktionale städtebauliche Missstände, die nach § 136 Abs. 2 BauGB Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und erfordern. Gemeinsam mit den vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Ortskern des Ortsteils Stuhr erstellt. Das ISEK bildet die Grundlage für die sogenannte Gesamtmaßnahme „Ortskern Stuhr“ und enthält ein vorläufiges Ziel- und Maßnahmenkonzept. Diese Grundlage wird im Prozess weiter konkretisiert und fortgeschrieben. Die Gemeinde hat sich mit dem vorliegenden Konzept erfolgreich um Mittel der Städtebauförderung aus dem Programm „Lebendige Zentren“ beworben und ist 2022 in die Städtebauförderung aufgenommen worden.

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) und die Ergebnisse der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden am 07.07.2021 vom Rat der Gemeinde Stuhr beschlossen und der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis genommen. Eine Aktualisierung des Maßnahmenkonzepts des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde am 18.05.2022 vom Rat der Gemeinde Stuhr beschlossen.

Zur Behebung der identifizierten städtebaulichen Missstände durch die Umsetzung der Gesamtmaßnahme „Ortskern Stuhr“ ist die Anwendung des Instrumentariums des Besonderen Städtebaurechts (Zweites Kapitel des Baugesetzbuchs) und der städtebaulichen Sanierung (§§136 BauGB ff.) erforderlich.

2 Erforderlichkeit der Sanierung

2.1 Städtebauliche Missstände liegen vor

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB identifizieren im Untersuchungsgebiet bauliche und funktionale städtebauliche Missstände, die nach § 136 Abs. 2 BauGB Sanierungsmaßnahmen rechtfertigen und erfordern (ISEK/VU 2021: 75-76¹). Es liegen sowohl Substanzschwächen als auch Funktionsschwächen vor.

Substanzschwächen:

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Gebäudebestand (auch energetisch), insbesondere bei den stadtbildprägenden Gebäuden
- Punktuelle Leerstände und untergenutzte Flächen
- Hohe Verkehrsbelastung mit starken Emissionen und Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern

Funktionsschwächen:

- Fehlende Wahrnehmung als Ortskern, Ortskern erfüllt Funktionen der Zentrenstruktur des RROP als Mittelzentrum nicht
- Städtebaulich ungeordnete Bereiche um das Rathaus
- Hoher Versiegelungsgrad
- Unübersichtliche Stellplätze
- Defizitäre Freiraumgestaltung, fehlende Aufenthaltsqualität
- Mangelnde Wegeverbindungen, fehlende Vernetzung von Grün- und Freiflächen
- Sicherheitsdefizite für Fuß- und Radverkehr
- Fehlende Barrierefreiheit
- Vereinzelte Nutzungskonflikte

Eine ausführliche Darlegung der identifizierten städtebaulichen Missstände und das daraus abgeleitete vorläufige Maßnahmenkonzept findet sich auf den Seiten 74-89 von ISEK/VU.

2.2 Gesamtmaßnahme erforderlich zur zweckmäßigen und zügigen Durchführung

Die vorliegenden städtebaulichen Missstände rechtfertigen und erfordern gemäß §136 Abs. 2 BauGB die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme. Die vorliegenden Entwicklungshemmnisse und städtebaulichen Missstände können nur im Rahmen einer koordinierten Gesamtmaßnahme behoben werden. Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts und des sanierungsrechtlichen Instrumentariums sind auf Grund der Komplexität der Problemstellungen erforderlich, um die zügige Durchführung der Gesamtmaßnahme zu gewährleisten. Dies gilt insbesondere, da für die Umsetzung des Konzeptes zur Erreichung der Sanierungsziele Grunderwerb erforderlich ist und Bodenwertsteigerungen erwartet werden.

Mit dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept und der darin enthaltenen Kosten- und Finanzierungsübersicht liegt ein tragfähiges Planwerk zur Durchführung der Gesamtmaßnahme vor. Der Fördergeber mit durch die Aufnahme in die Städtebauförderung diesem Konzept zugestimmt.

2.3 Beteiligungsverfahren lassen keine negativen Auswirkungen erwarten

Im Erstellungsprozess der vorbereitenden Untersuchungen wurde die Öffentlichkeit umfassend beteiligt. Gemäß §137 und §139 BauGB wurde eine Betroffenen- und eine Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen wurde am 12.03.2021 amtlich bekannt gemacht. Die Betroffenen, die Träger öffentlicher Belange sowie die Allgemeinheit wurden informiert und zur Mitwirkung und zur Abgabe von Stellungnahmen aufgerufen. Die Ergebnisse wurden im Erstellungsprozess der vorbereitenden Untersuchungen analysiert und abgewogen. Eine Beschreibung der durchgeführten Beteiligungsformate und deren Ergebnisse findet sich auf den Seiten 8-9 sowie 93-96 des ISEK/VU. Die Vorbereitenden Untersuchungen kommen zu dem Schluss, dass nachteilige Auswirkungen auf die Betroffenen nicht zu erwarten sind.

2.4 Qualifiziertes/Begründetes Öffentliches Interesse

Zur Durchführung der Gesamtmaßnahme bzw. zum Umsetzen eines Sanierungsgebietes ist das qualifizierte öffentliche Interesse nachzuweisen. Eine Umstrukturierung des Ortskerns des Ortsteils Stuhr und die Behebung der dargestellten städtebaulichen Missstände dienen dem Gemeinwohl der Gemeinde. So wirken sich die bestehenden städtebaulichen Missstände in diesem zentralen Bereich negativ auf den Gesamteindruck der Gemeinde aus. Eine grundlegende funktionale und gestalterische Aufwertung leistet zur Sicherung der Strukturen und Funktionen der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort einen wesentlichen

Beitrag, welche als Schwerpunktaufgaben bereits im RROP mit der Heraufstufung der Gemeinde Stuhr als Mittelzentrum bekräftigt wurden. (ISEK/VU 2021: 93-94)

3 Sanierungsziele

Die Ziele und Zwecke der Sanierung „Ortskern Stuhr“ wurden gem. § 140 Nr. 3 BauGB innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen bestimmt (ISEK/VU 2021: 79) Zentrales Ziel der Sanierung ist, den Bereich des Ortskerns Stuhr zu stärken und weiterzuentwickeln, um innerhalb der Gemeinde eine entsprechende Zentrenstruktur zur Sicherung des Mittelzentrums herzustellen. Insgesamt soll der Ortskern durch verschiedene Neuordnungs-, Aufwertungs- und Umstrukturierungsmaßnahmen revitalisiert und in seiner zentralen Funktion gestärkt werden, so dass es dauerhaft zu einer höheren „Nutzerfrequenz“ kommt. Konkret beinhaltet dies:

- Schaffung eines attraktiven, zusammenhängenden Freiraumgefüges rund um das Rathaus mit Aufenthaltsangeboten
- Reduzierung der Durchgangsgeschwindigkeiten und Feinstaubbelastung auf den Hauptstraßen
- Verbesserung der Infrastruktur für Zu-Fuß-Gehende und Radfahrende durch barrierearme, durchgängige und sichere Wegeführungen, auch für sehbehinderte Menschen
- Schaffung attraktiver, zentraler, öffentlicher und privater Stellplatzangebote durch Zusammenlegung und gestalterische Integration im Rathausumfeld
- Aufwertung des östlichen Ortskerneingangs und verbesserte Verknüpfung an das Rathaus
- Aufwertung des südlichen Ortskerneingangs um den neuen Haltepunkt mit Umsteigeinfrastruktur und einem attraktiven Gegenüber um die Stuhrer Mühle
- Bewahrung und Inwertsetzung der baukulturell wertvollen und stadtbildprägenden Bausubstanz
- Anpassung des Gebäudebestandes an die Herausforderungen veränderter Nutzungsanforderungen (Klimawandel, demographischer Wandel)
- Aktivierung brachliegender und untergenutzter Grundstücks- und Gebäudepotenzialen durch städtebauliche und wirtschaftsfördernde Maßnahmen

Die hier aufgeführten Sanierungsziele aus den vorbereitenden Untersuchungen werden zeitnah durch einen Rahmenplan konkretisiert und räumlich verortet.

4 Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet Ortskern Stuhr

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgt auf Grundlage des Vorschlags der vorbereitenden Untersuchungen (ISEK/VU 2021: 96-98). Der Übersichtsplan zur Satzung grenzt das Sanierungsgebiet in kartographischer Darstellung ab.

Das Sanierungsgebiet konzentriert sich auf den Ortskern des Ortsteils Stuhr. Weiter entfernte Bereiche, die in der VU untersucht wurden, sind für die Durchführung der Sanierung nicht relevant. Die Grundstücke östlich der Stuhrer Landstraße werden entsprechend der Empfehlung der VU nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Die weitere Entwicklung der in ISEK/VU aufgezeigten Potenzialfläche an der Stuhrer Landstraße hängt laut Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK) für die Gemeinde Stuhr (Version 2011) an der Realisierung einer Umgehungsstraße (EZK 2011: 62ⁱⁱ). Diese ist zurzeit nicht absehbar. Sollte sich

eine Entwicklung abzeichnen, ist zu prüfen, ob das Sanierungsgebiet um Flächen östlich der Stuhrer Landstraße erweitert wird.

Der Abgrenzungsvorschlag der VU wird in einem Bereich am nordöstlichen Rand des Sanierungsgebietes um einen Teil der Stuhrer Landstraße ergänzt. Nach Rücksprache mit dem Fördermittelgeber ist dies für die korrekte Umsetzung der Maßnahmen erforderlich.

5 Verfahrenswahl

Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die Prüfungen innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen und innerhalb der Verwaltung haben eindeutig ergeben, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) erforderlich ist und ohne diese Vorschriften die Sanierung erschwert werden würde (ISEK/VU 2021: 94-96). Dies begründet sich insbesondere dadurch, dass für die Umsetzung des Konzeptes zur Erreichung der Sanierungsziele Grunderwerb erforderlich ist und Bodenwertsteigerungen erwartet werden.

Ausgearbeitet von:
Gemeinde Stuhr
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Verena Andreas-Jäger

V. Andreas-Jäger

Stuhr, den 14.12.2022

L.S.

gez. Stephan Korte

Stephan Korte
Bürgermeister

ⁱ Gemeinde Stuhr 2021: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und vorbereitende Untersuchungen Ortskern Stuhr (ISEK/VU). Erstellt durch BPW Stadtplanung. Aktualisierte Fassung vom 20.04.2022.

ⁱⁱ Gemeinde Stuhr 2011: Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EZK)