



Vorlage

Datum: 31.07.2008
Vorlage FB III/782/2008

TOP	Betreff Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Neues Zentrum"
Beschlussentwurf:	
<p>Der Ausschuss empfiehlt / Der Rat beschließt:</p> <p>Für den Bereich „Neues Zentrum“ wird der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.</p> <p>Das Untersuchungsgebiet ist im anliegenden Lageplan mit einer schwarz gestrichelten Linie umgrenzt. Der Lageplan ist Bestandteil dieses Beschlusses.</p>	

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung, Wirtschaftsförderung und Umwelt	25.08.2008	öffentlich
Rat	09.09.2008	öffentlich

Sachverhalt:

Das Stadtzentrum von Hückeswagen ist im Rahmen des Regionale-2010-Projekts „Wasserquintett“ ein wichtiger Baustein im regionalen Qualifizierungsprozess. Gemeinsam mit der Gemeinde Marienheide und den Städten Radevormwald und Wipperfürth, in Kooperation mit dem Wupperverband und dem Oberbergischen Kreis, wird über die Wasserläufe der Wupper und der Wipper eine regionale Klammer gelegt und es werden inhaltlich und formal aufeinander abgestimmte Einzelprojekte herausgearbeitet. Das Stadtzentrum Hückeswagen als „Luftenraum“ ist dabei als ein Element in dieser Perlenkette zu verstehen. Zur Umsetzung des regionalen Qualifizierungsprozesses in diesem städtischen Raum ist beabsichtigt, das städtebauliche Instrumentarium der Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB, unter Ausschluss der Vorschriften des 3. Abschnitts, einzusetzen (vereinfachtes Sanierungsverfahren).

Das Stadtzentrum ist aktuell mit der Situation des Parkplatzes Etapler Platz (vor dem Raiffeisen-Markt), dem Leerstand am Schwarzen Weg (ehem. HL-Markt) und der wenig geordneten Situation zur Wupperaue in seiner Funktion erheblich beeinträchtigt. Dazu kommt, dass der Schlosshagen aktuell seiner Funktion als zentraler Identifikationsort und Wahrzeichen der Stadt Hückeswagen nur sehr eingeschränkt gerecht wird.

Mit der geplanten Umgestaltung der Wupperaue, einer denkmalgerechten Aufwertung des Schlosshagens sowie dem Bau der neuen Stadtstraße werden sich die Rahmenbedingungen für das Stadtzentrum der Stadt Hückeswagen grundlegend ändern. Um die neuen Funktionszuordnungen städtebaulich umzusetzen und die genannten Missstände zu beseitigen bietet die Städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff BauGB das geeignete städtebauliche Instrumentarium.

Die inhaltlichen Grundlagen für die vorbereitende Untersuchung werden durch drei Programmpakete gebildet:

1.

Der formale und funktionale Aspekt der vorbereitenden Untersuchung wird vom Planungsbüro Dr. Jansen aus Köln bearbeitet. Dabei steht die Analyse der städtebaulichen Situation und die Betreuung des Verfahrens im Vordergrund. Es werden Vorschläge für das Sanierungsverfahren und, das ist von besonderer Bedeutung, Vorschläge der funktionalen Optimierung im Stadtzentrum erfolgen.

2.

Daneben beschäftigt sich das Büro „arielctecture“ von Professor Holger Frielingsdorf zusammen mit den Landschaftsarchitekten „topotek 1“ mit der Bearbeitung eines freiraumplanerischen Gesamtkonzepts für den Bereich zwischen Rader Straße und Pauluskirche, zwischen dem Gelände der Firma Pflitsch und dem Gelände der Firma Klingelberg. In dieser Arbeit wird die Vernetzung der Teilbereiche untereinander, die Klassifizierung der öffentlichen Freiräume, die geplanten Vegetationsstrukturen und die Gestaltung der öffentlichen Flächen im Vordergrund stehen.

3.

Der dritte Baustein wird bereits durch den Landschaftsarchitekten Glacer bearbeitet. Das Parkpfliegewerk für den Schloßhagen ist im Entstehen und wird im Zuge der weiteren Planung im Hinblick auf die städtebauliche Bedeutung des Schlosshagens weiter optimiert.

In der Sitzung des Planungsausschusses am 25.08.2008 werden die Bestandteile 1 und 2 durch die bearbeitenden Büros vorgestellt. Die Vorstellung der Planungen zum Schlosshagen werden zu einem späteren Zeitpunkt präsentiert.

Für die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen ist ein formaler Beschluss gem. § 141 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Die zentralen Aufgaben der vorbereitenden Untersuchung sind:

- Aus städtebaulicher, touristischer und handelstechnischer Sicht entspricht das Stadtzentrum von Hückeswagen nicht den Anforderungen, die an diese prominente Lage zu stellen sind. Die städtebaulichen und strukturellen Probleme können nur mit einem Gesamtkonzept für die Innenstadt gelöst werden.

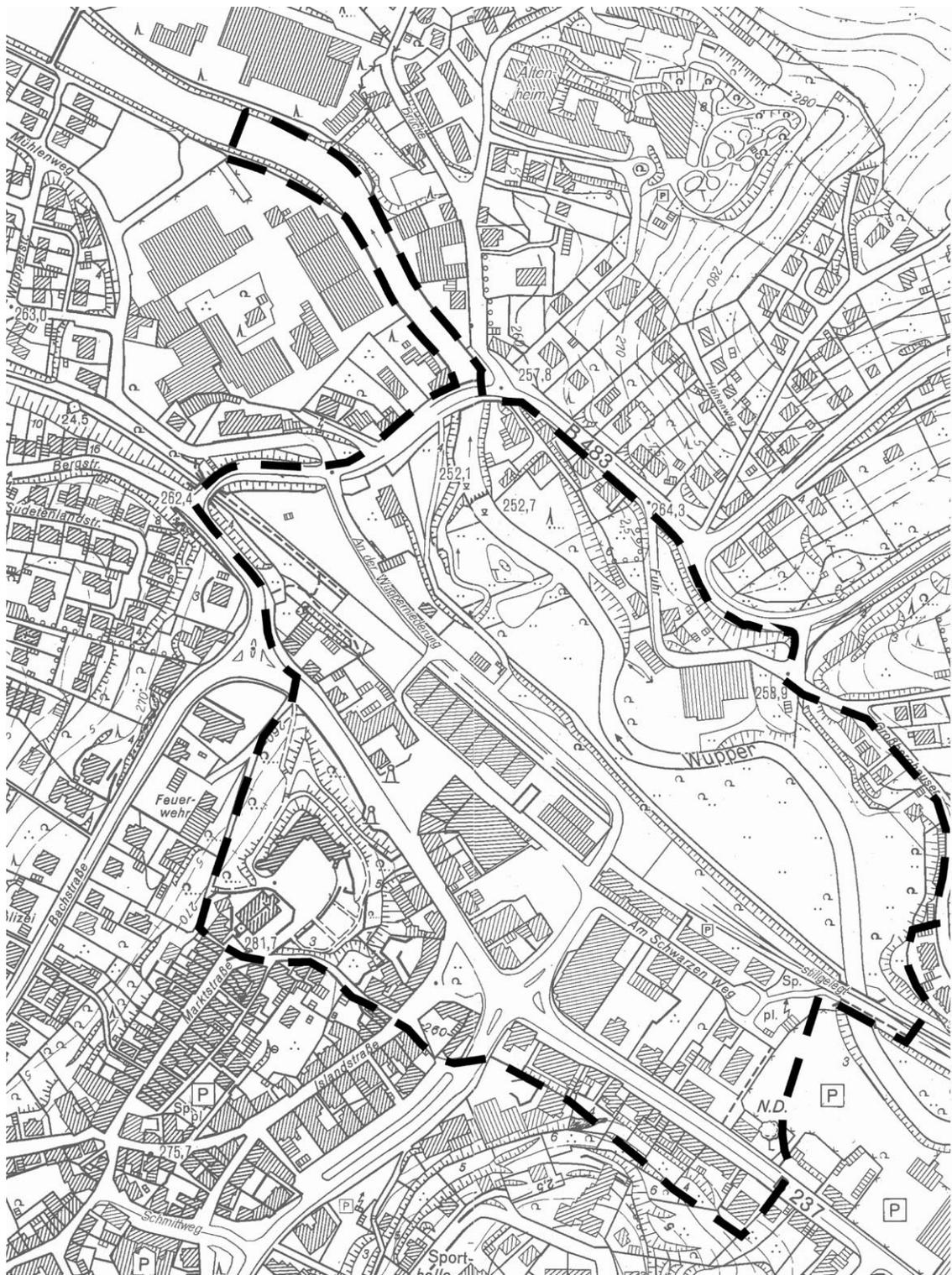
- Um einen positiven Effekt aus den geplanten Maßnahmen zu erreichen, müssen private und öffentliche Maßnahmen aufeinander abgestimmt sein.
- Stadt und Private können die erforderlichen Maßnahmen nicht alleine finanzieren. Daher sind Städtebauförderungsmittel zu beantragen.
- Die Entwicklungsprobleme sind nach dem jetzigen Kenntnisstand mit dem einfachen städtebaulichen Instrumentarium nicht zu lösen. Daher soll das Instrument der Städtebaulichen Sanierung vorbereitet und eingesetzt werden.
- Für die Durchführung der im öffentlichen Interesse liegenden Maßnahmen ist nach aktuellem Kenntnisstand eine Abschöpfung des sanierungsbedingten Mehrwerts nicht erforderlich und zielführend. Die Abrechnung über Erschließungsbeiträge ist ausreichend. Ggf. ist auch davon auszugehen, dass von der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB abgesehen werden kann. Entsprechend ist nach jetzigem Kenntnisstand das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB anzuwenden.

Die vorbereitende Sanierungsuntersuchung nach § 141 BauGB ist die Beurteilungsgrundlage für den Rat, ob ein förmliches Sanierungsverfahren für den Bereich erforderlich ist und wie dieses Gebiet abgegrenzt werden soll. Es gilt zu prüfen, ob von der sogenannten bodenpolitischen Konzeption des Sanierungsrechts Gebrauch gemacht werden muss.

Die vom Rat der Stadt Hückeswagen zu beschließende Grenze für das Untersuchungsgebiet stellt nach erster Einschätzung den Rahmen dar, innerhalb dessen die endgültige Festlegung erfolgen wird.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen der Schlosshagen sowie die Pauluskirche, die Bahnhofstraße bis zur Rader Straße, der Etapler Platz, die Straße Am Schwarzen Weg sowie beidseitig der Wupper die Auenbereiche mit ihrer uferbegleitenden Bebauung. Der Fortsatz nach Norden entlang der Wupper begründet sich damit, dass beabsichtigt ist, entlang der Wupper eine attraktive Verbindung zu entwickeln, um die Wegebeziehung zwischen Ortskern und dem Wanderwegenetz an der Talsperre herzustellen. Zu diesem Zweck soll an die südliche Ufermauer ein durchgehender Steg angehängt werden („Wupperbalkon“). Dieses Vorhaben steht im Zusammenhang mit dem A-Projekt „Wasserquintett“ der Regionale 2010.

Für den westlich an die Pauluskirche anschließende Altstadtkern ist die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bereits abgeschlossen. Ein erneuter Einsatz des städtebaulichen Instrumentariums nach Sanierungsrecht ist nicht erforderlich.



Finanzielle Auswirkungen:

Für die Erarbeitung der Bausteine der vorbereitenden Untersuchung fallen Planungskosten an. Die Mittel unter dem Produkt 1.51.01.01 zur Verfügung. Die nachfolgenden Planungsschritte sind voraussichtlich förderfähig, sofern eine Sanierungssatzung erlassen wird.

Beteiligte Fachbereiche:

FB	III		
Kenntnis genommen			

Bürgermeister o.V.i.A.

Andreas Schröder