

vorbehaltlich der Zustimmung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (MILIG) über das Sonderkonto der Sozialen Stadt im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“. Die Mittelfreigabe aus dem Sonderkonto erfolgt mit dem heutigen Beschluss.

Begründung:

Zu 1.

Mit Beschluss (Drucksache 0301/2020) vom 04.06.2020 und 27.08.2020 haben der Bauausschuss und der Ausschuss für Soziales, Wohnen und Gesundheit die Verwaltung beauftragt, unter dem Vorbehalt der Besetzung zweier neuer Stellen im Stadtplanungsamt, für das Maßnahmengbiet Gaarden im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB einzuleiten. Anlass dieses Beschlusses war ein Antrag des Ortsbeirates Gaarden vom 06.03.2019. Die Stellen konnten erfolgreich zum 01.05.2021 und 01.06.2021 besetzt werden, folglich ist die Einleitung vorbereitender Untersuchungen bereits jetzt angeraten.

Mit Hilfe von vorbereitenden Untersuchungen soll eine detaillierte Beurteilungsgrundlage bezüglich eines möglichen Sanierungsverdachts erarbeitet werden und die förderrechtliche Grundlage im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ neu geschaffen werden.

Gaarden ist ein besonderer Stadtteil, der bereits seit Jahren im Fokus der Arbeit der Stadtverwaltung steht. Er verfügt einerseits über erhebliche Potenziale, wie z.B. die zentrale Lage mit seiner Nähe zur Innenstadt und eine sehr gute Anbindung an den ÖPNV. Das Gebiet weist zudem einen attraktiven Altbaubestand mit einer Vielzahl preiswerter Wohnungen auf. Diese Wohnraumsituation wird aktuell durch neue Wohnungsbauprojekte, insbesondere in der Hörn noch weiter verbessert. Projektiert ist ebenfalls eine Umgestaltung des sogenannten Postfuhrhofgeländes. Gaarden ist Standort einer Vielzahl kleiner Unternehmen und Betriebe und verfügt zudem mit der Elisabethstraße über ein zentrales Einkaufszentrum. Daneben entwickelt sich Gaarden durch Aktivitäten der Universität weiter zu einem Wissenschaftsstandort. Im Gegensatz dazu weist der Stadtteil deutlich negative Sozialdaten, wie z.B. eine hohe Quote von Transferleistungsempfänger*innen, hohe Kinderarmutsquote, hohe Arbeitslosigkeit, schlechte Gesundheitswerte und Bildungsprobleme auf. In Gaarden sind Vermietungsmodelle zu beobachten, die auf einer Überbelegung von Wohnraum basieren. Zudem leidet das Bild des Stadtteils unter negativen Erscheinungen, wie einem (Sperr-)Müllproblem, offenen und verdeckten Szenen, sowie (Drogen-)Kriminalität. Gaarden ist auf Grund seiner Sozialdaten seit Jahren Förderkulisse im Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“. Mit dessen Hilfe konnten u.a. der Sport- und Begegnungspark und die Hans-Christian-Andersen-Stadtteilschule gebaut und gefördert werden. Seit 2018 wird die Entwicklung des Stadtteils durch das Programm „Gaarden hoch 10“ zentral koordiniert.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wird eine fachlich begründete Beurteilungsgrundlage erstellt über die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Dies kann auch für räumlich abgegrenzte Teilgebiete einer daraus entwickelten städtebaulichen Gesamtmaßnahme der Fall sein. Verbunden mit den vorbereitenden Untersuchungen ist die Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Beides bildet die förderrechtliche Grundlage für die dann aufgezeigten städtebaulichen Maßnahmen. Im Ergebnis werden somit die inhaltlichen Grundlagen und Planungen erarbeitet sowie wirtschaftliche Fragen und rechtliche Umsetzungsmöglichkeiten besprochen. Es werden Aussagen zu städtebaulichen Missständen/ Problemlagen, übergeordnete Zielstellungen, Maßnahmenplanungen sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht auf Basis einer groben Kostenschätzung getroffen. Als Abwägungsergebnis der vorbereitenden Untersuchungen kann daher die Ausweisung einer Gebietskulisse in Form eines Sanierungsgebietes erfolgen als auch die Grundlage für die Fortführung des Programms „Sozialer Zusammenhalt“ in Gaarden geschaffen werden.

Fazit:

Im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sind die Ziele und Zwecke einer möglichen Sanierung zu definieren und diesbezüglich ist ein Vorschlag über die Wahl der einzusetzenden Instrumente und Verfahren zu treffen. Damit wird auch die Frage beantwortet, in welchem Umfang mit städtebaulichen Instrumenten soziale Problemlagen angepackt werden können.

Die Verwaltung schlägt vor, das jetzige Fördergebiet im Städtebauförderungsprogramm Sozialer Zusammenhalt, ergänzt um den Bereich westlich Sörensenstraße als Untersuchungsgebiet zu benennen (Anlage 1). In diesem Bereich finden wir die gleichen Problemstellungen vor, wie im bisherigen Maßnahmengbiet. Städtebaulich handelt es sich um eine Gemengelage, die durch eine hohe Verkehrsbelastung – B 76, Einfallstraßen in die Innenstadt, Bahnlinien – geprägt ist. Räume, wie z. B. die dortigen Parkanlagen werden aufgrund dieser Belastungen ihrer Funktion nicht gerecht. Funktionale wie städtebauliche Missstände deuten sich an. Um diese konkret benennen zu können und um Maßnahmen abzuleiten, die in einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme umgesetzt werden können, ist die Erweiterung des Untersuchungsraums erforderlich.

Mit dem Einleitungsbeschluss und der ortsüblichen Bekanntmachung wird ein formelles Verfahren eröffnet. Die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung Betroffener, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger finden Anwendung. Ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB (Zurückstellung von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB (bauliche Anlagen) und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.

Zu 2.

Die Verwaltung schlägt vor, die vorbereitenden Untersuchungen inkl. des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts federführend im Stadtplanungsamt zu erarbeiten. Aufgrund der Komplexität der Problemlagen in Gaarden wird die Zuarbeit externer Gutachter*innen erforderlich werden. Dies können beispielsweise fachbezogene Stellungnahmen zu Verkehrsfragen oder zur freiräumlichen Situation sein. Insbesondere auf dem Beteiligungsprozess wird aufgrund der Bewohner*innen aus verschiedensten Kulturen ein besonderes Augenmerk zu legen sein.

Die Verwaltung geht von einem Auftragsvolumen von geschätzt 150.000 € aus. Die Finanzierung ist über das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Ostufer beabsichtigt. Der städtische Eigenanteil variiert zwischen 10 und 33,3 %.

Das MILIG hat die Zustimmung hierzu in Aussicht gestellt.

Doris Grondke
Stadträtin für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

Anlagen:

1. Untersuchungsgebiet Gaarden

Entwurf Untersuchungsgebiet Gaarden

gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom 10.06.2021

