

B E S C H L U S S V O R L A G E

			Vorlage-Nr.: B 04/0329.1	
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 06.09.2004	
Bearb.	: Herr Röhl	Tel.:	öffentlich	nicht öffentlich
Az.	:		X	

Beratungsfolge

Sitzungstermin

Stadtvertretung

14.09.2004

Stadtumbau-West

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr empfiehlt der Stadtvertretung per Dringlichkeit, den Bürgermeister der Stadt Norderstedt zu beauftragen, einen Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West 2004 (Antragsfrist 15.09.2004) zu stellen und den Eigenanteil der Stadt Norderstedt in Höhe von 510. 000,00 € bei einer Antragssumme von 1,53 Mio. € im Haushalt der Stadt Norderstedt sicherzustellen.

Die in 2004 und 2005 erforderlichen Mittel werden in den Entwurf für den 1. Nachtragshaushalt 2004/2005 wie folgt aufgenommen:

2004:

61000.63001	Orts- und Regionalplanung, Planung Stadtumbau West neuer Ansatz	75.000 €
	Deckung:	
61000.17001	Orts- und Regionalplanung, Zuschuss Bund neuer Ansatz	25.000 €
61000.17101	Orts- und Regionalplanung, Zuschuss Land neuer Ansatz	25.000 €
61000.63040	Orts- und Regionalplanung, Planungskosten Reduzierung Ansatz um von 156.000 € auf 131.000 €	25.000 €

2005:

61000.63001	Orts- und Regionalplanung, Planung Stadtumbau West neuer Ansatz	375.000 €
	Deckung:	
61000.17001	Orts- und Regionalplanung, Zuschuss Bund neuer Ansatz	125.000 €
61000.17101	Orts- und Regionalplanung, Zuschuss Land neuer Ansatz	125.000 €

Der Restbetrag von 125.000 € wird im Gesamtnachtrag finanziert.

Haushaltsrelevante Daten:

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Haushaltsstelle:
Haushaltsplan:
Ausgabe:
Mittel stehen zur Verfügung:

Folgekosten/Jahr:

Erläuterungen zu den Folgekosten:

Sachverhalt

Mit dem Städtebauförderungsprogramm "Stadtumbau West" sollen für die Städte neue Handlungsmöglichkeiten eröffnet werden, um vorausschauend und qualitativvoll städtebauliche Anpassungsprozesse zu gestalten, die sich aus dem demographischen, sozialen und wirtschaftsstrukturellen Wandel ergeben. Gefördert werden die Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen in Stadt- und Ortsteilen, deren einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen (vgl. Anlage 1 § 171 a BauGB). Förderungsfähig sind Gesamtmaßnahmen auf der Grundlage eines gesamtstädtischen und teilträumlichen Entwicklungskonzeptes (vgl. Anlage 1 § 17 b Absatz 2 BauGB).

Die ursprünglich für das Jahr 2005 angesetzte Anlaufphase des Programms wurde auf Initiative des Bundes kurzfristig in das Jahr 2004 vorgezogen.

Mit Schreiben des Innenministers vom 09.07.2004 wurden die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister der Ober- und Mittelzentren des Landes Schleswig-Holstein über das Förderangebot informiert und zur Antragstellung bis zum **15.09.2004** aufgefordert. Auf der Grundlage der von den Kommunen gestellten Anträge soll das Städtebauförderungsprogramm von der Landesregierung noch im Oktober diesen Jahres beschlossen werden.

Das Programm wird zu je einem Drittel von Bund, Land und Gemeinden finanziert. Für das Land Schleswig-Holstein ergibt sich auf der Basis von 2,16 Mio. € Bundesfinanzhilfen für das Jahr 2004 ein Programmvolumen mit einer Summe von insgesamt 6,48 Mio. € die für geeignete Maßnahmen als Zuschüsse gewährt werden können.

Programmadressaten sind in erster Linie die Ober- und Mittelzentren. Priorität genießen die Städte, mit dem nach Antragslage dringendsten Stadtumbaubedarf. Städte, die bereits aus eigener Initiative Vorbereitungen zur Thematik Stadtumbau getroffen haben, sollen bei der Förderung besonders berücksichtigt werden. In Anbetracht der besonderen Kurzfristigkeit des Programmangebotes wird ein entwickelter konzeptioneller und planerischer Vorbereitungsstand nicht erwartet. Vielmehr wird die Erstellung eines Entwicklungskonzeptes Bestandteil der förderfähigen Maßnahmen sein.

Vor diesem Hintergrund der zeitlich eng gesetzten Rahmenbedingungen hat die Verwaltung und die EGNo in einem ersten Prüfungsvorgang programmspezifische Handlungsbedarfe auf gesamtstädtischer Ebene untersucht. Nach erster Prüfung sind demographisch und wirtschaftsstrukturell bedingte Auswirkungen mit der Folge zukünftig drohender Funktionsverluste im Stadtgebiet vornehmlich in den Bereichen Gewerbe- und Einzelhandelsentwicklung auszumachen. Standortbezogen sind die genannten, überwiegend peripher gelegenen Gewerbegebiete durch Leerstände in den Nutzungsbereichen Verwaltung/Büro und Hallen/Lager gekennzeichnet. Indikatoren für Funktionschwächen waren dabei die absoluten Größen der im Bestand nicht genutzten Flächen und defizitäre städtebauliche Rahmenbedingungen (z. B. nicht zeitgemäße standortgerechte Erschließung, Parkraumangebote etc.). Die ins Visier genommenen Einzelhandelsstandorte mit Nahversorgungscharakter sind vornehmlich von der im Einzelhandel verschärften Wettbewerbssituation, verändertem Mobilitäts- und Kaufverhalten der Endverbraucher, aber auch von den nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Rahmenbedingungen betroffen und deshalb mittel- bis langfristig in ihrer Existenz bedroht. Elementare Funktionsschwächen der vorhandenen Wohngebiete, die zu einem Funktionsverlust führen könnten, sind in Norderstedt derzeit nicht erkennbar, wird aber noch vertiefend geprüft.

Alle derzeitigen Untersuchungsräume mit den vorgenannten programmspezifischen Merkmalen sind in einer Übersichtskarte gekennzeichnet und werden den Gremien vorgestellt.

Nach einer vergleichenden Betrachtung und vor dem Hintergrund der Planungsüberlegungen im näheren und weiteren Umfeld wird insbesondere Handlungsbedarf mit oberster Priorität für den zentral in innerstädtischer Lage befindlichen Gewerbestandort Kohfurth gesehen.

Die überwiegend bebauten und gewerblich genutzten Flächen (ca. 13 ha) unterliegen einem stetig wachsenden Druck auf Veränderung. Die ehemals von mittelständischen Unternehmen für Produktions- und Verwaltungs-

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

zwecke genutzten Gebäude und Grundstücke werden zunehmend durch Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten verdrängt, so dass der Gebietscharakter schleichend, aber nachhaltig verändert wird. Schwerpunkt dieses Prozesses waren bislang Grundstücke an der innerstädtischen Hauptverkehrsstraße Kohfurth und im Einzugsbereich der Einmündung Stettiner Straße/Kohfurth. Vor dem Hintergrund der schärfer werdenden Markt- und Wettbewerbsbedingungen ist zu befürchten, dass der bereits eingetretene Erosionsprozess (lt. Erfassung EGNo, Stand 3. Quartal, 2004: Leerstand Büro: 3.000 qm, Leerstand Halle/Lager: 5.500 qm) auch zukünftig anhält und der Druck auf die noch verbliebenen Gewerbeunternehmen wächst. Eine stadtverträgliche Integration der innerstädtischen Flächen in einen auf die Zukunft ausgerichteten stadtentwicklungsplanerischen Kontext droht somit verbaut zu werden.

Die geltende Rechtslage lässt in der konkreten Genehmigungspraxis wenig Spielraum zur Steuerung der schleichenden Nutzungsveränderung. Zwischenzeitlich wurden im Gewerbegebiet ca. 5.000 qm Verkaufsfläche (Lidl, Aldi, Edeka, Dänisches Bettenlager, Getränkemärkte etc.) genehmigt bzw. mussten auf Grund der Rechtsituation (i. d. R. sind die Einzelbetriebe unterhalb des Schwellenwertes zur Großflächigkeit) genehmigt werden. Damit ist insgesamt eine Größenordnung an Einzelhandelsbetrieben mit vornehmlich Food-Sortimenten erreicht, die wegen ihrer Lage und räumlichen Konzentration aus erster Sicht städtebaulich noch vertretbar ist. Auf Grund der marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und der bereits entstandenen Größe der Einzelhandelsagglomeration ist zu befürchten, dass im Sog dieser Entwicklung weitere Einzelhandelsbetriebe nicht abgewehrt werden könnten, das Gebiet also in seiner Funktion aus dem Ruder läuft.

Die Perspektive des Standortes ist wesentlich durch seine innerstädtische Lage innerhalb der immissionssensiblen Wohngebiete bestimmt. Kohfurth ist deshalb kein günstiger Standort für emittierende oder verkehrsintensive Betriebe. Die Einbindung in den Stadtraum, die Nähe zum Herold-Center, die Nähe zum Neubaugebiet Garstedter Dreieck und die Option auf Verlängerung der Berliner Allee nach Norden bergen aber auch die Chancen des Quartiers. Angestrebt wird deshalb eine Entwicklung in Richtung Mischgebiet, die sich in die Bedingungen und Perspektiven der Nachbarschaft einfügt.

Der Erfolg einer Realisierung dieser Zielvorstellungen wird nicht unwesentlich von der frühzeitigen Einbindung der vor Ort direkt betroffenen Grundeigentümer und Unternehmer sowie der lokal agierenden Akteure (Norderstedt Marketing, Arbeitsgruppe Verkehr, Bauträgern etc.) abhängig zu machen sein.

Diese planerische Zielsetzung entspricht der derzeitigen kommunalpolitischen Beschlusslage, unterstützt und flankiert durch entsprechende Initiativen des Vereins Norderstedt Marketing e. V..

Das neu geschaffene Instrument des § 171 a – d BauGB (Stadtumbaumaßnahmen siehe Anlage 1) erscheint insbesondere geeignet, um die o. g. Entwicklungsziele zu erreichen.

In Anbetracht dessen empfiehlt die Verwaltung, die Chance, ein mit existenziellen Problemen behaftetes Gebiet im Interesse einer auf die Zukunft ausgerichteten geordneten städtebaulichen Entwicklung zeitnah zu entwickeln. Die Aussicht auf eine 2/3-Finanzierung durch Bund und Land schafft Möglichkeiten, eine Gebietsentwicklung voranzutreiben, die über die klassischen Steuerungsinstrumente der reinen Bauleitplanung hinausgehen.

Diese Empfehlung wird ausgesprochen in dem Bewusstsein, dass der Haushalt für die Jahre 2004 und 2005 bereits beschlossen ist. Dennoch wird sich die Stadt Norderstedt nicht der Herausforderung entziehen können, die auch hier absehbaren Folgen der strukturell bedingten Veränderungen auf städtebaulich wirksamer Ebene anzunehmen.

Hinsichtlich der Fördermodalitäten ist das Maßnahmenprogramm laut Rücksprache mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein im Grundsatz sachlich und räumlich flexibel, im Gegensatz zu einem Projektantrag. Schon bei der ersten Antragstellung zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm sind unter Benennung der vorläufig vorgesehenen Einzelmaßnahmen Kostenangaben für Vorbereitungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen zu machen, die Grundlage der Antragssumme sind. Eine über die gesamte Laufzeit des Programms bestehende Bindung, die Maßnahme zu Ende zu führen, besteht für die Antrag stellende Gemeinde in begründeten Fällen nicht. Sollte sich mit Fortführung der Maßnahme ergeben, dass die ursprünglich anvisierten Zielsetzungen nicht erreichbar oder verfehlt waren, ist im Rahmen einer erneuten Antragstellung eine Verlagerung des Förderschwerpunktes grundsätzlich möglich. Weiterhin besteht die Möglichkeit, zusätzlich zu dem Erstantrag weitere Anträge für andere Maßnahmen zu stellen.

Kurzzeitig geführte Gespräche mit einem professionellen Sanierungsträger (BIG-Städtebau GmbH) und der Entwicklungsgesellschaft der Stadt Norderstedt ergaben eine vorläufige Antragssumme von ca. 1,53 Mio. € für förderfähige Maßnahmen (siehe Anlage Aufstellung BIG) im Untersuchungsraum. Der Eigenanteil der Stadt Norderstedt beträgt gemäß Städtebauförderungsprogramm ein Drittel dieser Summe, also ca. 510.000 €. Die Mittelzuweisungen erfolgen über 5 Jahre (vorläufige Laufzeit des Programms) im Jahresrhythmus, prozentual gestaffelt, wie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in

Jahr	Antragssumme 1, 53 Mio. €	Förderanteil in Prozent	Eigenmittel Stadt Norder- stedt (€)	Zuschüsse Bund und Land (€)
2004		5	ca. 25 000	50 000
2005		25	ca. 125 000	250 000
2006		35	ca. 175 000	350 000
2007		20	ca. 100 000	200 000
2008		15	ca. 75 000	150 000

Da es sich zunächst um Planungskosten handelt, sind die Beträge für 2004 und 2005 im Verwaltungshaushalt zu veranschlagen.

Aufgrund des haushaltsrechtlichen Bruttoprinzips sind die Gesamtausgaben zu veranschlagen; die Deckung erfolgt zu 2/3 durch entsprechende Einnahmen aus Zuschüssen.

Für 2004 kann der verbleibende Betrag durch eine Reduzierung der allgemeinen Planungskosten finanziert werden, für 2005 im Rahmen des Gesamtnachtrages aus der erhöhten Zuführung an den Vermögenshaushalt.

Die für die Folgejahre 2006 bis 2008 erforderlichen Mittel werden in den Folgehaushalt aufgenommen (2006: 525.000 € 2007: 300.000 € 2008: 225.000 €); ebenso sind die Zuschussbeträge zu veranschlagen.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist eine Abgrenzung in Planungskosten (Verwaltungshaushalt) und Baukosten (Vermögenshaushalt) nicht möglich; insofern können in den Nachtragshaushalt 2004/2005 entsprechende Verpflichtungsermächtigungen (nur im Vermögenshaushalt möglich nicht aufgenommen werden).

Anlage(n)

Rechtsgrundlagen Stadtumbaumaßnahmen

Anschreiben des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 09.07.2004

Merkblatt zum Programm Stadtumbau West 2004

Maßnahmen zur Vorbereitung

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Dezernent/in
-------------------	---------------------	---------------	---	--------------