

Planungs- und Bauaufsichtsamt  
0592/VIII

**Gremium:** Planungsausschuss

öffentlich

**Sitzung am:** 07.06.2021

**Untersuchungsgebiet „Haufeld,,;**

Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB)

**Sachverhalt:**

Im Zeitraum 2017 bis 2019 wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) „Innenstadt“ von der DSK Bonn erarbeitet, um den sich verfestigenden funktionalen und städtebaulichen Mängeln im Bereich der Innenstadt entgegenzuwirken. In der Sitzung des Rates im April 2019 wurde das Programmgebiet des ISEK gem. § 171b Abs. 1 BauGB als Stadtumbaugebiet beschlossen und 2019 in das Bund-/Länderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen.

Das Quartier Haufeld grenzt direkt an die Innenstadt und lässt sich als heterogen strukturiertes Mischgebiet mit größeren gewerblichen Nutzungsanteilen charakterisieren. Es sind größere zusammenhängende unbebaute Bereiche wie auch kleinere noch unbebaute Grundstücke vorhanden. Einige Gebäude insbesondere an der Kreuzung Wilhelmstraße / Alleestraße weisen erkennbar Missstände und Mängel auf, die angrenzende Bereiche negativ beeinträchtigen bzw. sich hierauf auswirken. Überdies ist zu erwarten, dass aufgrund des Alters der Gebäude im Haufeld bei der überwiegenden Anzahl Defizite und Missstände im Bereich der energetischen und sanitären Standards vorliegen. Auch die technische Infrastruktur des Gebietes sowie die interne Erschließung weisen z.T. Erneuerungs- und Neuordnungsbedarf auf.

Vor dem Hintergrund der Problemlagen und des städtebaulichen Neuordnungsbedarfs hat die Kreisstadt Siegburg für das Quartier Haufeld bereits einen umfassenden Planungsprozess eingeleitet; so liegt mit dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung eine erste Konkretisierung der Planungs- und Sanierungsziele vor, die in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

Wie eingangs erwähnt, wird derzeit mit finanzieller Unterstützung des Bundes und des Landes NRW das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für die Siegburger Innenstadt umgesetzt. Das Gebiet Haufeld ist Bestandteil des ISEK. Daher sollen etwaige städtebaulich-funktionale Missstände bzw. Mängel und Defizite im Quartier Haufeld überwunden und eine integrierte und geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung sichergestellt werden. Hierzu bedarf es geeigneter Instrumente des allgemeinen und ggf. des besonderen Städtebaurechts. Da der Neuordnungsbedarf im Haufeld größer ist, als im übrigen Bereich des ISEK Innenstadt bedarf es dort möglicherweise zusätzlicher Instrumente des Städtebaurechts, um die Planungsziele zügig umsetzen zu können. Daher soll geprüft werden, inwieweit die Voraussetzungen gegeben sind, den Bereich Haufeld bzw. Teile des Gebietes als Sanierungsgebiet auszuweisen bzw. ob eine Ausweisung als Sanierungsgebiet zur Erreichung der Sanierungsziele sinnvoll und notwendig ist.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind im § 141 BauGB geregelt, der Absatz 1 legt folgendes fest:

*„Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“* (§ 141 Abs. 1 BauGB).

Gemäß § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch Beschluss des Rates über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes ist festzulegen (vgl. Anlage).

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung sind die Betroffenen zu beteiligen und es ist ihre Mitwirkungsbereitschaft anzuregen. Mit der Veröffentlichung und ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden

- § 137 BauGB Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
  - § 138 BauGB Auskunftspflicht
  - § 139 BauGB Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger
- für die im Untersuchungsgebiet gelegenen Grundstücke (vgl. Anlage) gem. § 141 Abs. 4 BauGB Anwendung.

Erst die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen liefern die Grundlage für eine Entscheidung, ob die Voraussetzungen für die Festlegung eines Sanierungsgebiets als Satzung nach § 142 BauGB und die Sanierungsdurchführung vorliegen. In diesem Zusammenhang ist abzuwägen, ob das Instrument der Sanierungsmaßnahme geeignet und ob es – im Vergleich zur Anwendung des allgemeinen Städtebaurechts – auch erforderlich ist, um die Ziele der Sanierung zu erreichen.

#### Rechtswirkungen des Beschlusses:

Der Beschluss gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ist der Beginn des 1. Abschnitts des gesetzlich geregelten Sanierungsverfahrens, für den bereits bestimmte rechtliche und finanzielle Sonderregelungen gelten. Im Einzelnen ist auf folgende Wirkungen des Beschlusses hinzuweisen:

1. Aufgrund des Beschlusses ergibt sich eine interne Bindung der Verwaltung, die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen und zu veranlassen.
2. Mit der Bestimmung des Untersuchungsgebietes besteht für die Stadt die Verpflichtung, die Sanierungsbetroffenen gemäß § 137 BauGB an der Vorbereitung der Sanierung zu beteiligen.
3. Entsprechendes gilt gemäß § 139 BauGB für die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger. Dabei ist von Bedeutung, dass hieraus auch Pflichten der Aufgabenträger gegenüber der Stadt entstehen.
4. Ab der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihren Beauftragten gemäß § 141 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB.
5. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist gemäß § 141 Abs. 4 BauGB § 15 BauGB (Zurückstellen von Baugesuchen) auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden.  
Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam (§ 141 Abs. 4 BauGB).
6. Nach § 140 Nr. 7 BauGB können einzelne Ordnungs- und Baumaßnahmen vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durchgeführt werden. Frühester Zeitpunkt hierfür ist der Beschluss nach § 141 Abs. 3.

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzmittel stehen im städtischen Haushalt zur Verfügung. (Vorbehaltlich der Zustimmung der Kämmerei) Fördermittel wurden von der Bezirksregierung Köln bereits bewilligt.

## **Leit- und strategische Ziele:**

Betroffene Leitziele:

Leitziel A – Die nachhaltige und umweltschützende Stadtentwicklung

Betroffene strategische Ziele:

Nr. 2 – Siegburg stärkt seine Attraktivität als Einkaufs- und Tagungsstadt und Dienstleistungszentrum

Nr. 5 – Siegburg betreibt eine stadtgerechte Verkehrsentwicklung

## **Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt folgenden Beschluss:

1. Der Rat der Stadt beschließt die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zur Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen über die Festlegungsvoraussetzungen für ein förmliches Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB i.V. mit §§ 136-139 BauGB für den in der Anlage 1 (Übersichtsplan) und Anlage 2 (Flurstückliste) definierten Untersuchungsbereich „Haufeld“.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, alle hierfür notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen und die ortsübliche öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen anzuordnen.
3. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:
  - Erhalt und Fortentwicklung der Innenstadt und benachbarter Quartiere zur Gewährleistung ihrer Funktionsfähigkeit
  - Beseitigung der Substanzmängel im Wohn-, Siedlungs- und Freiraum,
  - energetische und ökologische Aufwertung,
  - Aufwertung des öffentlichen und privaten Freiraums,
  - Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes,
  - Beteiligung der betroffenen Eigentümer und Bewohner an der Erreichung der Sanierungsziele.

Siegburg, 27.05.2021

## Anlagen:

1. Übersichtsplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsbereiches
2. Flurstückliste