

B e g r ü n d u n g **zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Schinkel“**

1. Allgemeines

Das Sanierungsgebiet „Schinkel“ bietet diverse Potenziale - sei es die zentrale Lage, die gute verkehrliche Anbindung, die kleinteilige Bebauungs- und Siedlungsstruktur, das differenzierte Wohnangebot, die gute Ausstattung mit ambulanter medizinischer und Nahversorgung, das Angebot sozialer Infrastruktureinrichtungen. Dagegen stehen vorhandene Schwächen wie z.B. die erheblichen Arbeitsplatz- und Wirtschaftskraftverluste, der hohe Anteil an (Langzeit-) Arbeitslosigkeit und damit einhergehend der hohe Anteil besonders an Kinderarmut. Weiterhin bestehen hohe Verkehrs- und Emissionsbelastung und der Anteil an Grün- und Freiräumen ist gering. Ein Teil der Bausubstanz ist vernachlässigt. Es fehlen zwischen den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Möglichkeiten zur Begegnung.

Hinzu kommen Risiken, die sich aus einer sich in den letzten Jahren verschärfenden sozialen Polarisierung ergeben haben und die den zunehmenden Leerstand von Gewerbeeinheiten unterstützen: Infolge von Abwanderungen stabiler Haushalte aus dem Stadtteil und dem Zuzug von Haushalten in prekären sozialen und wirtschaftlichen Situationen investieren Eigentümer zunehmend weniger in ihre Immobilien, Versorgungsangebote brechen weg, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum nimmt ab, die Probleme mit Verwahrlosung und Vermüllung nehmen zu, das bereits bestehende Negativimage des Stadtteils erhöht sich.

Um dieser Situation entgegenzuwirken und die vorhandenen Potenziale besser zur Geltung zu bringen sind die vorhandenen Stärken des Gebietes gezielt aufzugreifen und zu entwickeln.

Gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) sind durch die Stadt Osnabrück vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und in einem ausführlichen Bericht dargelegt worden.

2. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasste eine Gesamtfläche von ca. 109 ha.

Nach Abschluss und Auswertung der vorbereitenden Untersuchungen ist es sinnvoll, aus dem förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet Bereiche zu entlassen, in denen keine wesentlichen städtebaulichen Missstände und Defizite identifiziert wurden und die für die Umsetzung der Sanierung im restlichen Quartier nicht erforderlich sind.

Das Sanierungsgebiet Schinkel umfasst eine Fläche von ca. 94 ha. Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus der Karte, die Bestandteil der Satzung ist. Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass sich die Ziele und Zwecke der Sanierung zweckmäßig durchführen lassen.

3. Strukturdaten

Größe des Sanierungsgebietes:	94,01 ha
Zahl der Einwohner:	8.554
Zahl der Haushalte:	4.500
Zahl der Gebäude im Privateigentum:	660
Zahl der Gebäude im Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft:	225

4. Erfordernis der Sanierung

In § 1 der Sanierungssatzung wird auf das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 Abs. und 2 BauGB hingewiesen. Diese Missstände sind in den Vorbereitenden Untersuchungen (Seite 10 bis 23) und im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (Seite 35 bis 48) im Januar 2017 festgestellt worden. Es handelt sich sowohl um Substanz- als auch Funktionsmängel.

Als wesentliche städtebauliche Mängel im Bereich des Sanierungsgebietes „Schinkel“ wurden herausgestellt:

➤ Städtebauliche und verkehrliche Missstände

- Räumliche Barrieren
- Defizitäre Straßenräume
- Defizite bei der Gestaltung öffentlicher Räume
- Ungestaltete und vernachlässigte Spiel- und Bolzflächen
- Ungestaltete (halb-) öffentliche und private Grün- und Freiflächen
- Wohnungswirtschaftliche Missstände, insbesondere bauliche und energetische Standards von Gebäuden, Aufenthaltsqualitäten, Angebot an Fachgeschäften usw. und mangelnde Attraktivität im Wohnumfeld

➤ Funktionale Missstände

- Bedarf an Begegnungsorten und Treffpunkten
- rückläufige gewerbliche und Einzelhandelsentwicklung
- mangelnde Außenwirkung des Quartiers trotz der Integrationsleistungen
- negatives Image

➤ Soziale Missstände

- Bedarf an einer (stärkeren) Vernetzung, Bündelung von Informationen und Transparenz über Akteure und Angebote
- soziale Benachteiligung durch überdurchschnittlich von Armut betroffene Bevölkerung (Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Nicht-Arbeitslose, Alters- und Kinderarmut)
- hoher Anteil von Alleinerziehenden, Migranten,
- Blockbildung unterschiedlicher kultureller und ethnischer Gruppen
- soziale Spannungen

Diese Sanierungsindikatoren sind über das Untersuchungsgebiet verteilt und häufen sich in bestimmten Bereichen.

5. Sanierungsziele

Mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird das Ziel verfolgt, die beschriebenen sozialen Entwicklungshemmnisse und die städtebaulichen Missstände zu beseitigen.

Die städtebauliche Sanierung verfolgt im Wesentlichen folgende Sanierungsziele:

Handlungsfeld Wohnen

- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Erhöhung der Energieeffizienz der Wohngebäude
- Reduzierung der Barrieren bei der Zugänglichkeit der Wohngebäude
- Schaffung von nachfragegerechtem, barrierefreiem Wohnraum
- Schaffung von seniorenrechtlichen Wohnformen und von Angeboten zum Mehrgenerationenwohnen
- Maßnahmen zur Umweltentlastung
- Förderung und Stärkung von tragfähigen Nachbarschaften

Handlungsfeld Wohnumfeld, Freiraum und Grünflächen

- Erweiterung des Angebots und Erhöhung der Gestaltungsqualität öffentlicher Grün- und Freiflächen, insbesondere Spielflächen für Kinder, Jugendliche und Generationen übergreifend
- Erschließung und Inwertsetzung weiterer (halb-) öffentlicher und privater Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Erhöhung der Attraktivität und Gestaltung von Grün- und Freiflächen
- Aufwertung des Wohnumfeldes entsprechend der Bedarfe der Bewohner und Nutzer
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität des Herzens des Quartiers - der Schützenstraße - als erkennbare und attraktive Quartiersmitte
- Schaffung von zwei Quartierszentren (Versorgungs- und Verkehrszentrum im Kreuzungsbereiche An der Rosenberg, Schützen-, Buersche Straße und ein soziales/kommunikatives Quartierszentrum rund um den Pastor-Karwehl-Platz)
- Verbesserung des Zugangs zu den angrenzenden Naherholungsgebieten
- Ausbau und Aufwertung von Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Grün- und Freiflächen - abseits der Hauptverkehrsstraßen
- Bedarfsanalyse zur Erkundung von Flächenpotenzialen u.a. für Quartiersplätze und ein Kreativzentrum
- Gestalterische Aufwertung der Eingangstore zum Stadtteil
- Aufwertung der Hauptverkehrsachse Buersche-/ Mindener Straße

Handlungsfeld Zusammenleben unterschiedlicher sozialer und ethnischer Gruppe

- Förderung von Einrichtungen und Angeboten zur Integration, z.B. durch Weiterentwicklung des Heinz-Fitschen-Hauses und die Schaffung ergänzender Angebote wie z.B. Werkstätten in Form eines Integrations- und Kreativzentrums
- Unterstützung von Aktivitäten und Maßnahmen zur Bildung tragfähiger Nachbarschaften

Handlungsfeld Schule und Bildung

- Schaffung von Multifunktions- und integrative Betreuungsräume an der Grundschule und Kita Heiligenweg
- Erhöhung der Teilhabechancen von Kindern und Jugendlichen
- Verbesserung des Übergangs von der Schule in das Berufsleben, Integration von Jugendlichen in Ausbildung und Beruf

- Initiierung eines Bildungsnetzwerkes
- Schaffung von bedarfsgerechten und zielgruppenspezifischen Qualifizierungsangeboten für Erwachsene
- Verbesserung der Wiedereingliederung in das Berufsleben

Handlungsfeld Lokale Ökonomie

- Sicherung der Nahversorgung im Untersuchungsgebiet
- Stärkung und Weiterentwicklung des Gewerbes
- Vernetzung der lokalen wirtschaftlichen Akteure
- Stärkung der Außendarstellung der lokalen Wirtschaft
- Förderung von lokalen Ausbildungsmöglichkeiten
- Städtebauliche und funktionale Neuordnung für ein Quartierszentrum im Bereich An der Rosenberg, Schützen-, Buersche Straße
- Aufwertung und Schaffung von Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten in der Quartiersmitte Schützen-, Tannenburgerstraße
- Revitalisierung gewerblicher Leerstände
- Schaffung eines niedrigschwelligen Zentrums für Arbeit und Beschäftigung

Handlungsfeld Gesundheitsförderung

- Schaffung niedrigschwelliger Sportgelegenheiten und gesundheitsfördernder Aktivitäten

Handlungsfeld Umwelt und Verkehr

- Reduzierung der verkehrlichen Belastungen im Untersuchungsgebiet
- Neuordnung, verbesserte Gestaltung und Schaffung von Aufenthaltsqualität entlang öffentlicher Straßen und ihrer Nebenanlagen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Schaffung von Barrierefreiheit, gesicherte Querungsmöglichkeiten usw.
- Barrierefreie und sichere Ausgestaltung von Bushaltestellen
- Verbesserte Wegeführung und Vernetzung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer
- Entwicklung eines Verkehrskonzeptes zur Reduzierung der Verkehrsbelastungen während der Heimspiele des VfL Osnabrück ggf. in Initiative durch den VfL
- Erhöhung des Anteils des Radverkehrs
- Schaffung zeitgemäßer und sicherer Radverkehrsanlagen entlang der verkehrlich stärker belasteten Straßen
- Entwicklung von Mobilpunkten

Handlungsfeld Stadtteilkultur

- Förderung der Stadtteilkultur
- Konzept / Schaffung von Begegnungsorten und zielgruppenspezifischen Treffpunkten

Handlungsfeld Sport und Freizeit

- Aufwertung und attraktive Gestaltung von Spiel-, Sport- und Bolzflächen
- Schaffung niedrigschwelliger Sport- und Bewegungsangebote

Handlungsfeld Imageverbesserung und Öffentlichkeitsarbeit

- Verbesserung des Stadtteilimages
- Zielgruppenspezifische sowie offene und allgemeine Beteiligung bei Planungen und Durchführung von Projekten

- Aktivierung der Einwohnerinnen und Einwohner zur Mitwirkung bei Projekten
- Stärkung, Vernetzung und Unterstützung der unterschiedlichen Akteure im Untersuchungsgebiet
- Allgemeine, projekt- und zielgruppenspezifische Öffentlichkeitsarbeit
- Förderung des ehrenamtlichen Engagements
- Transparente Informationsvermittlung

Für die zielgerichtete Umsetzung der Maßnahmen ist ein Quartiersmanagement einzurichten.

6. Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger

Gemäß § 139 i. V. m. § 4 BauGB sind den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung der Stadt Osnabrück zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ für das Quartier „Schinkel“ wurden öffentliche Aufgabenträger und städtische Dienststellen per Informations- und Fragebogen beteiligt. Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden.

Die Bürgerbeteiligung bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist durch den § 137 BauGB „Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“ geregelt und führt dazu aus:

„Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.“

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung „Schinkel“ konnten sowohl die Bürger als auch die örtlichen Akteure an der Aufstellung der vorbereitenden Untersuchung mitwirken. Die Bürger- und Akteursbeteiligung erfolgte in zwei gesonderten Akteursworkshops und einer Bürgerwerkstatt.

Für den bisherigen Planungsprozess ist festzuhalten, dass alle Beteiligten ein großes Interesse an den Planungen und der Neuordnung des Gebietes zeigen und damit ihre Mitwirkungsbereitschaft zum Ausdruck gebracht haben.

7. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Durchführung der Sanierung soll im vereinfachten Sanierungsverfahren geschehen (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB).

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren bestimmt sich nach den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen, die Stadt hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Entscheidung hat die Stadt insbesondere folgendes berücksichtigt:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die allgemeinen Ziele der Sanierung, die angestrebt werden,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Schinkel im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Durchführung der Sanierung.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungs- und Straßenausbaubeiträgen im Sinne von § 127 BauGB bzw. NKAG entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152-156 BauGB in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann gem. Nr. 203.5 VV-BauGB nur anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und aufgrund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt werden.

Im Schinkel hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel zur Verbesserung des privaten Gebäudebestandes sowie für die Schaffung sozialer Infrastruktur. Damit sind in der Regel Bodenwertsteigerungen und auch eine Erschwernis der Durchführung der Sanierungsmaßnahme von privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Weiterhin sind auch Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Quartiers im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes nicht geplant. Eine Erschwernis durch erhöhte Kaufpreise ist somit nicht zu erwarten.

Nur aufgrund der Tatsache, dass Bodenwertsteigerungen, die im Wesentlichen aus Maßnahmen i.S. von § 127 Abs. 2 BauGB resultieren, entstehen, begründet nicht die Anwendung des umfassenden Verfahrens. Die Stadt kann im vereinfachten Verfahren alternativ Einnahmen zur Finanzierung durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB oder nach dem Niedersächsischen Kommunal-Abgabe-Gesetz (NKAG) erzielen. Die Verbesserungen oder Erneuerungen von Erschließungsanlagen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Schinkel“ weisen potenzielle Erschließungsbeiträge nach NKAG auf, die in der Höhe mit den schätzbaren Einkünften aus Ausgleichbeträgen vergleichbar sind. Es wird prognostiziert, dass der Verwaltungsaufwand für die Erhebung von Ausgleichbeträgen den der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. nach dem NKAG übersteigt. Auch diesbezüglich ist für die Sanierungsmaßnahme „Schinkel“ die Anwendung des umfassenden Verfahrens nicht zwingend erforderlich.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens entfällt auch der Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB und somit die Kaufpreisbegrenzung im Grundstückshandel auf den sogenannten sanierungsunbeeinflussten Bodenwert.

Im Ergebnis ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB zur Erreichung der Sanierungsziele für die Sanierungsmaßnahme „Schinkel“ nicht erforderlich.

8. Durchführungszeitraum

Die Stadt geht davon aus, dass die Durchführung der Sanierung 10 Jahre in Anspruch nehmen wird.