

Stadt Oerlinghausen

Begründung zur Sanierungssatzung „Oerlinghausen-Innenstadt“

1. Anlass

Die Entwicklung einer Innenstadt ist auf Grund der zentralen Bedeutung für die gesamte Stadt eine besondere Aufgabe. Die Innenstadt von Oerlinghausen verkörpert mit ihrem historischen Bereich, in Hanglage am Teutoburger Wald, die Geschichte und Unverwechselbarkeit des Ortes und trägt wesentlich zur Bildung des Images bei.

Zu den üblichen Aufgabenstellungen der Innenstadtentwicklung kommen für Oerlinghausen noch weitere Besonderheiten hinzu. Der in der Region einmalige „Bergstadtcharakter“ zeichnet die Innenstadt von Oerlinghausen aus. Die ausgeprägte topografische Lage und lange Stadtgeschichte, die daraus entstandene Stadtstruktur sowie die Verknüpfung mit dem überregional bedeutsamen Hermannsweg bieten einerseits für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung bedeutende Potentiale. Andererseits wachsen daraus auch Anforderungen und Grenzen. So sind z. B. großflächige Nutzungsstrukturen mit der kleinteiligen historischen Baustruktur nur bedingt kombinierbar. Genauso ist die Herstellung der Barrierefreiheit nicht flächendeckend umsetzbar. Eine große Herausforderung für Oerlinghausen stellt die Abstimmung der Erschließungsqualität in der Innenstadt mit den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen der Bürgerinnen und Bürger sowie dem begrenzten Raumangebot dar.

Die Stadt Oerlinghausen hat vor diesem Hintergrund ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt aufgestellt, welches die Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln bildet. Darüber hinaus übernimmt das ISEK die Funktion von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB als Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets und den Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB. Nachfolgend wird die Sanierungssatzung begründet.

2. Städtebauliche Missstände

Im Rahmen des ISEKs wurden Substanz- und Funktionsschwächen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB betrachtet.

Untersucht wurde insbesondere der Gebäudebestand. Hierbei fiel auf, dass eine große Zahl an Gebäuden Substanz- oder Funktionsschwächen aufweisen. Neben energetischen Mängeln liegen zum Teil auch Bauschäden vor. Hinsichtlich der Substanzschwächen ist zu erkennen, dass es nur wenige neue oder vollsanierte Gebäude im Untersuchungsgebiet gibt und für den Großteil des Gebäudebestands Sanierungsbedarf besteht. Insbesondere im Bereich der Hauptstraße fallen mehrere Gebäude mit Mängeln oder Bauschäden auf. Dies betrifft vor allem auch Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Zum Teil sind diese Gebäude zusätzlich von Funktionsschwächen und Leerstand betroffen.

Zusammenfassend sind folgende städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB im Sanierungsgebiet „Oerlinghausen-Innenstadt“ vorhanden:

- Mangelhafte Barrierefreiheit aufgrund der bewegten Topographie
- Mangelhafte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen
- Energetische Beschaffenheit sowie Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets entsprechen nicht den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung (flächenhaft)
- Funktionsverluste aufgrund von Leerständen, Mindernutzung und Nahversorgungslücken
- Gestaltungs- und Nutzungsmängel im öffentlichen Raum und fehlende Verknüpfung zur umliegenden Bebauung

3. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer

Innenstadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess, dessen Erfolg von dem Engagement aller Innenstadtakteure abhängig ist. Neben der Politik und der Stadtverwaltung sind es insbesondere die Gebäudeeigentümer, die einen wesentlichen Beitrag leisten, dass die Innenstadt von Oerlinghausen attraktiv bleibt und aufgewertet wird. Über verschiedene Wege wurde den Eigentümern die Möglichkeit gegeben, sich aktiv in den Planungsprozess einzubringen und ihre Meinung zu den Stärken und Schwächen der Innenstadt von Oerlinghausen zu äußern. Auch Ideen und Vorschläge zu Aufwertungsmaßnahmen konnten eingebracht werden. Insgesamt konnte ein sehr breites Spektrum an positiven, aber auch kritischen Stimmen „eingefangen“ werden.

Die Teilnahme an den bereits durchgeführten Beteiligungsveranstaltungen gestaltete sich insgesamt positiv. Es ist allerdings trotz der aktiven Beteiligung zu erwarten, dass attraktive finanzielle Anreize gesetzt werden müssen und eine intensive Beratung notwendig ist, um die für die Gebäudesanierung notwendigen Investitionen herbeizuführen. Die Ermöglichung der erhöhten steuerlichen Abschreibung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets wird in Kombination mit der Städtebauförderung und den Angeboten der Förderbanken als geeigneter Investitionsanreiz bewertet.

4. Öffentliches Interesse

Als Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Planungen, Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug).

Die städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet „Oerlinghausen-Innenstadt“ erfordern die einheitliche Vorbereitung sowie zügige Umsetzung der Sanierung und liegen somit im öffentlichen Interesse. Die Impulssetzung für eine Aufwertung des Sanierungsgebiets durch die Stadt Oerlinghausen ist erforderlich.

5. Sanierungs- und Entwicklungsziele

Für die Innenstadt von Oerlinghausen gilt es mit Vorrang folgende Ziele zu erreichen:

Stadtbild, Baukultur und öffentlicher Raum

- Sichtbezüge auf Wahrzeichen und Ausblicke in die Landschaft stärken
- Ausrichtung öffentlicher Räume auf die jeweiligen Funktionen und Randnutzungen, sowie die Abstimmung untereinander
- Aufenthalts- und Nutzungsqualität öffentlicher Räume erhöhen
- Gewährleistung von Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum
- Geeignete Veranstaltungskonzepte für öffentlichen Raum entwickeln
- Laufende Modernisierung und gestalterische Aufwertung des Gebäudebestands
- Identifizierung geeigneter Nutzungskonzepte für Denkmäler und Wahrzeichen

Innenstadtverkehr

- Lücken im Fuß- und Radwegnetz schließen
- Stärkung und gestalterische Aufwertung der ortsprägenden Tweten, Stiegen und Treppenanlagen
- Abgestimmt auf die Funktion der jeweiligen öffentlichen Räume und im Einklang mit der Aufenthaltsqualität die Erreichbarkeit und Befahrbarkeit in der Innenstadt sicherstellen
- Direkte Erschließung der Innenstadt durch den Busverkehr über die Hauptstraße
- Klare Markierung der Eingänge zur Innenstadt
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Bestehende Barrieren überwinden

Innerstädtisches Wohnen

- Belebung der Innenstadt nach Geschäftsschluss durch Wohnnutzungen
- Sicherstellung und Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebotes für unterschiedliche Zielgruppen
- Mit der urbanen Lebensqualität der Innenstadt und den Aussichtsqualitäten in die Landschaft werben

Nahversorgung und Einzelhandel

- Förderung Einzelhandel und Gastronomie
- Sicherung Nahversorgungsschwerpunkt rund um das Rathaus
- Schaffung neuer Nutzungsmöglichkeiten
- Stärkere Nutzung des touristischen Potentials
- Beseitigung von Leerständen durch Nutzungsmanagement
- Schaffung eines attraktiven öffentlichen Raumes als zentrale Voraussetzung für eine erfolgreiche innerstädtische Ökonomie

Soziale und kulturelle Infrastruktur

- Sicherung der sozialen und kulturellen Infrastruktur in der Innenstadt
- Anpassung der Infrastruktur an die Herausforderungen des demographischen Wandels
- Qualifizierung der Angebote für verschiedene Zielgruppen und Altersklassen
- Vernetzung der Angebote und Infrastrukturträger

Freizeit und Tourismus

- Stärkere Nutzung des touristischen Potentials
- Förderung von Urlaubsmöglichkeiten in Denkmälern
- Stärkere Verankerung des Hermannswegs in der Innenstadt

Klimaschutz

- Energetische Sanierung privater und kommunaler Gebäude sowie Schaffung von finanziellen Anreizen für private Eigentümer
- Umsetzung klimafreundlicher Mobilitätskonzepte und Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr), verbunden mit dem Abbau von Barrieren
- Sicherung der zentralen Frei- und Grünräume zur Verbesserung/ Erhaltung der Frischluftzufuhr und des Kleinklimas

6. Geplante Maßnahmen

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele sind auf Basis des ISEKs kurz- und mittelfristig folgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet geplant:

Vorbereitungsmaßnahmen

- Vertiefungskonzept Verkehr
- Grün- und Freiflächenkonzept
- Vertiefungskonzept Nutzungen
- Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung
- Tourismuskonzept
- Kulturkonzept

Erschließungsmaßnahmen Öffentlicher Raum / Straßen, Wege Plätze

- Herstellung Barrierefreiheit und Stärkung Aufenthaltsqualität Hauptstraße Abschnitt zwischen Rathaus- und Ravensberger Straße
- Herstellung Barrierefreiheit (barrierefreier Führungstreifen südliche Straßenseite) und Stärkung der Aufenthaltsqualität Hauptstraße Abschnitt zwischen Ravensberger Straße und Alexanderkirche inkl. Simonsplatz
- Herstellung Barrierefreiheit und Stärkung Aufenthaltsqualität Hauptstraße Abschnitt zwischen Alexanderkirche und Holter Straße
- Herstellung Bushaltestelle Ravensberger Straße (Höhe Weerthstraße)
- Reduzierung Barrieren (einseitiger, barrierefreier Führungstreifen) und Stärkung Aufenthaltsqualität Tönsbergstraße (inkl. Stadtnische am Jägerhaus)
- Stärkung Fuß-/Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Niklas-Luhmann-Gymnasium (inkl. Abschnitt Weerthstraße vor Heinz-Sielmann-Schule)
- Erneuerung Weerthstraße
- Aufwertung Umfeld Kumbsttöne (Aufenthaltsqualität, Aussichtspunkt)
- Herstellung Barrierefreiheit und Stärkung Aufenthaltsqualität Himmelsleiter (Anbindung Hermannsweg an die Innenstadt)
- Gestaltung Übergang Hermannsweg / Robert-Koch-Straße
- Platzgestaltung und Steigerung Aufenthaltsqualität Rathausplatz
- Grunderwerb Grundstück (zur Öffnung Rathausplatz)
- Freilegung Grundstück zur Öffnung Rathausplatz
- Aufwertung der Anbindung Rathausplatz (Aufwertung noch zu bestimmender Wegeverbindungen)
- Neuorganisation Stellplatzangebot Innenstadt mittels Parkpalette im östlichen Bereich der Straße Unter der Howe

Erschließungsmaßnahmen Öffentlicher Raum / Öffentliche Grünflächen

- Aufwertung Park Alexanderkirche inkl. Hermannsplatz und stärkere Verknüpfung mit Umfeld (insbesondere Hermannsweg)
- Grünflächengestaltung an der alten Jugendherberge (Ruheort mit hoher Aufenthaltsqualität für verschiedene Zielgruppen)
- Aufwertung Weberpark

- Mehrgenerationenspielplatz Innenstadt

Öffentliche Hochbaumaßnahmen

- Energetische Erneuerung und Schaffung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten Sporthalle Heinz-Sielmann-Schule
- Energetische Erneuerung und Schaffung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten Hauptgebäude Heinz-Sielmann-Schule
- Energetische Erneuerung, Herstellung Barrierefreiheit und Schaffung multifunktionaler Nutzungsmöglichkeiten Rathaus
- Schaffung multifunktional nutzbarer Räumlichkeiten in der Kumpstonne (Aussichtsturm, Informationsstelle über Oerlinghausen, Außenstelle Standesamt, etc.)

Private Hoch- und Rückbaumaßnahmen

- Errichtung eines Drogeriemarkts mit Arztpraxen, Büros und Parkpalette an der Rathausstraße
- Erweiterung des Jibi-Marktes um ca. 600 m² (unterhalb des Rathausplatzes)
- Modernisierung und Instandsetzung privater Immobilien (Fördersatz 25 %)
- Profilierung und Standortaufwertung privater Immobilien (Fördersatz 50 %; max. 30,00/m² umgestaltete Fläche)
- Rückbau Gebäude am Knotenpunkt Rathausstraße-Marktstraße (Baustruktur stärker auf angrenzende Straßenräume ausrichten)

Sonstige Maßnahmen

- Innenstadtmanagement
- Verfügungsfonds

Die Kosten und Finanzierungsmöglichkeiten sind der Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB zu entnehmen.

7. Sanierungsverfahren

Mit dem ISEK liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets vor. Die beschriebenen städtebaulichen Missstände erfordern den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Das besondere städtebauliche Instrumentarium des umfassenden Sanierungsverfahrens (Preislimitierung bei Grunderwerb, Genehmigungsvorbehalte im Grundbuch, Erhebung von Ausgleichsbeträgen) ist zur Behebung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet „Oerlinghausen-Innenstadt“ nicht notwendig.