



Entwurf der Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Beckum 2025" – Beschluss zur Durchführung einer Beteiligung im Sinne von §§ 137 und 139 Baugesetzbuch

Federführung: Fachbereich Stadtentwicklung

Beteiligungen: Fachbereich Recht, Sicherheit und Ordnung

Auskunft erteilt: Herr Denkert | 02521 29-6000 | denkert.u@beckum.de

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung

02.09.2025 Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Sachentscheidung

Dem Entwurf der Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“ wird zugestimmt. Die Beteiligung der Betroffenen im Sinne von § 137 Baugesetzbuch und eine Beteiligung betroffener Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Sinne § 139 Absatz 2 Baugesetzbuch wird beschlossen.

Kosten/Folgekosten

Es entstehen Sach- und Personalkosten, die dem laufenden Verwaltungsbetrieb zuzuordnen sind.

Finanzierung

Es entstehen keine zusätzlichen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt.

Erläuterungen:

Aus städtebaulichen Gründen soll die Innenstadt von Beckum in dem als Anlage zur Vorlage beigefügten Bereich als förmliches Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt werden. Das Ziel der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes ist die Behebung gebietsbezogener städtebaulicher Missstände im Sinne von § 136 Absätze 2 und 3 BauGB. Die Festlegung von Gebietskulissen des besonderen Städtebaurechts (Sanierungsgebiete, Stadtumbaugebiete, und so weiter) ist allen voran zwingende Voraussetzung zum Einsatz von Städtebaufördermitteln.

Vorbereitende Untersuchungen

Gemäß § 141 BauGB sind für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes vorbereitende Untersuchungen notwendig. Auf diese kann gemäß § 141 Absatz 2 BauGB verzichtet werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführung der Sanierung im Allgemeinen vorliegen.

Insbesondere mit dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Beckumer Innenstadt (ISEK Beckum Innenstadt) und dem als Anlage zum ISEK beigefügten Fachbeitrag Immobilien (siehe Beschlussvorlage 2025/0237) sind umfassende Analysen und Erhebungen durchgeführt worden, die eine ausreichende Beurteilungsgrundlage darstellen.

Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Absätze 2 und 3 BauGB liegen vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwäche) sowie wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (Funktionschwäche). Für den als Anlage zur Vorlage beigefügten Bereich in der Innenstadt sind auf Basis des ISEK Beckum Innenstadt sowie ergänzend des Fachbeitrags Immobilien folgende Missstände festgestellt worden.

Substanzschwächen:

- Belichtung der Wohnungen teilweise unzureichend, insbesondere im Bereich zwischen Nordstraße und Linnenstraße, Südwall sowie Speckmannngasse.
- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen, teilweise historischen und denkmalgeschützten Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung.
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden, insbesondere in Eingangssituationen (beispielsweise entlang der Nordstraße).
- Äußere Gestaltung der Erdgeschosszone in den Fußgängerzonen harmonisiert großenteils nicht mit den Obergeschossen.
- Mängel im Erscheinungsbild und der baulichen Beschaffenheit im Bereich Hans-Böckler-Straße/Neubeckumer Straße, Antoniusstraße und der nördlichen Alleestraße beeinträchtigen das Erscheinungsbild teilweise stark und wirken sich negativ auf die öffentliche Wahrnehmung der umliegenden Bereiche aus.

Funktionsschwächen:

- Funktionsverluste im Einzelhandel und dadurch verursachte Leerstände insbesondere im Bereich Nordstraße/Weststraße/Linnenstraße.
- Vereinzelt vollständige oder teilweise Leerstände von Wohngebäuden.
- Barrierefreiheit und Gestaltqualität der bisher nicht neu gestalteten Straßen sowie der Platzflächen entsprechen teilweise nicht den heutigen Anforderungen an eine attraktive Innenstadt.
- Fehlende Gestaltung und Betonung der Innenstadteingänge in den Bereichen Neubeckumer Straße/Weststraße/Elisabethstraße/Oststraße.
- Lärmbelastung durch Straßenverkehr insbesondere in den Straßenzügen Alleestraße/Oststraße/Sternstraße/Neubeckumer Straße und der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Stromberger Straße.
- Unzureichende Vernetzung der Grünflächen, insbesondere im Bereich entlang der Werse.
- Unzureichende Einbindung der Werse in den Stadtraum.

Öffentliches Interesse

Die Behebung der städtebaulichen Missstände in der Innenstadt Beckums liegt im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 BauGB im öffentlichen Interesse. Die vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel und die damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die Gesamtstadt sind offensichtlich und werden durch die Ergebnisse des ISEK Beckum Innenstadt und des Fachbeitrags Immobilien zusätzlich bestätigt.

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Absatz 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt, da es sich um einen zentralen Bereich der Kernstadt handelt.

Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des erhaltenswerten Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards zu geben. Ein weiteres maßgebliches öffentliches Interesse besteht darin, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Beckum positiv zu unterstützen.

Sanierungsziele

Im Zuge der Vorbereitung der Sanierung sind zudem die Ziele und Zwecke der Sanierung zu bestimmen. Zur Klarstellung und um möglicherweise aufkommenden Irritationen hinsichtlich der Verwendung des Begriffes „Sanierung“ entgegenzuwirken, wird darauf hingewiesen, dass der Begriff „Sanierung“ im Zusammenhang mit der Sanierungssatzung ein Sammelbegriff für die Umsetzung des Maßnahmenbündels aus dem ISEK Beckum Innenstadt ist. Aufbauend auf den städtebaulichen Missständen werden folgende Sanierungsziele für die Innenstadt abgeleitet:

- Umbau, Umnutzung und Anpassung der Gebäudesubstanz an zeitgemäße Nutzeransprüche und Berücksichtigung des historischen Kontexts, entsprechend der durchgeführten Gebäudebewertung.
- Wieder-, Zwischen- und Nachnutzung leerstehender Ladenlokale, Geschäftsräume und Wohnungen.
- Förderung des innerstädtischen Wohnens und Arbeitens durch Anpassung der Gebäudesubstanz und Verbesserung des Wohnumfelds.
- Sicherung und Weiterentwicklung der stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Bausubstanz unter Berücksichtigung der Bedeutung für das Stadtbild.
- Gestalterische Aufwertung, Sanierung und Erweiterung öffentlicher Gebäude.
- Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Frei- und Grünflächen entlang der Werse aufgrund ihrer Wirkung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für die Innenstadt.
- Verstärkte Vernetzung der bestehenden Frei- und Grünflächen.
- Erhalt und Ausbau baukulturell angepasster Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas.

- Sicherung und Weiterentwicklung der Grünstrukturen und des Baumbestandes in den Straßenräumen.
- Bedarfsgerechter Ausbau und Verbesserung des ÖPNV-Angebots.
- Optimierung der Wegeführung für den Radverkehr speziell in den Straßenzügen Alleenstraße/Sternstraße/Neubeckumer Straße.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 Absatz 1 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Entscheidend hierbei ist, dass sich alle festgestellten städtebaulichen Missstände beheben und die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt durchführen lassen.

Die Gebietskulisse beinhaltet daher zunächst alle Bereiche der Innenstadt, in denen gebäudeseitig flächenhaft Missstände festgestellt wurden. Die Handlungsempfehlungen des Fachbeitrags Immobilien lassen sich daher zweckmäßig umsetzen. Ebenso wurden die städtebaulich bedeutenden Stadteingänge im Norden, Osten und Westen, an denen insbesondere auch funktionale Missstände erkennbar sind, einbezogen. Innerhalb der Gebietskulisse lassen sich darüber hinaus alle weiteren Maßnahmen aus dem ISEK Beckum Innenstadt wie die Umgestaltung des Wersegrünzugs oder die Umgestaltung von Verkehrsräumen umsetzen.

Befristung der Sanierungssatzung

In der Satzung ist gemäß § 142 Absatz 3 BauGB eine Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Eine Frist von 15 Jahren entspricht im Allgemeinen dem Gebot einer zügigen Durchführung. Im Sinne der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Laufzeit der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2040 vorgeschlagen.

Begründung der Verfahrenswahl

Aufgrund der Erkenntnisse aus den erarbeiteten Untersuchungen wird für die Sanierung des als Anlage beigefügten innerstädtischen Bereichs das „vereinfachte Verfahren“ im Sinne des § 142 Absatz 4 BauGB mit Ausschluss der §§ 152 bis 156a vorgeschlagen, weil die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird.

Da vor allem die Modernisierung/Instandsetzung von Wohngebäuden und die Verbesserung des direkten Wohnumfeldes ohne durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung Ziele der Sanierungsmaßnahme sind, wurde die Entscheidung der Verfahrenswahl letztlich auch auf dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz gestützt und nach heutiger Sicht auf das Vorgehen nach dem „klassischen“ Verfahren mit Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbeitragsrecht verzichtet.

Ebenso kann auf die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte im Sinne des § 144 BauGB und auf die Eintragung eines Sanierungsvermerkes im Sinne des § 143 Absatz 2 BauGB verzichtet werden.

Auswirkung einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes

Zur Umsetzung der Ziele und der gleichzeitigen Beseitigung der vorhandenen Missstände wird eine breite Auswahl unterschiedlicher Ordnungsmaßnahmen auf der einen und Baumaßnahmen auf der anderen Seite angestrebt und ihre Durchführung zugleich durch die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ermöglicht. Ordnungsmaßnahmen können nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes beispielsweise die Optimierung der Erschließung oder der zielgerichtete städtische Grundstückserwerb sein (allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB). Bauliche Maßnahmen auf städtischer Seite stellen insbesondere die anstehenden Investitionen in den öffentlichen Raum dar. Im Fokus der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stehen neben dieser Verbesserung und Aufwertung des Wohnumfelds insbesondere auch die Erhaltung und Modernisierung des Gebäudebestands in der Beckumer Innenstadt. Durch die mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet einhergehenden beschleunigten Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7h Einkommensteuergesetz, § 11a Einkommensteuergesetz, § 10f Einkommensteuergesetz) sollen für die einzelnen Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer über die durch die Maßnahmenumsetzung geplanten Fördermöglichkeiten hinaus Anreize geschaffen werden, in ihren eigenen Gebäudebestand zu investieren.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Entwicklung der Innenstadt Beckums stellt einen dynamischen Prozess dar, dessen Erfolg von dem Engagement aller Akteurinnen und Akteure abhängig ist. Neben der Politik und der Stadtverwaltung sind es insbesondere die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass die Innenstadt attraktiv bleibt und aufgewertet wird. Jedoch weisen vor allem die Einzeleigentümerinnen und -eigentümer einen geringen Organisations- und Professionalisierungsgrad auf. Die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer weichen in der Regel stark voneinander ab. Ihr Verhalten und ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an Maßnahmen sind insbesondere von der wirtschaftlichen Situation und den persönlichen Lebensumständen abhängig. Mit den im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehenen Zuschüssen für die Sanierung des privaten Gebäudebestands, der erhöhten steuerlichen Begünstigung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets für die Innenstadt sowie den Angeboten der Förderbanken erhalten die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer geeignete Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand.

Zwar wurde die Öffentlichkeit bereits umfangreich im Zuge zweier Foren an der Erstellung des ISEK Beckum Innenstadt beteiligt, allerdings erfüllt dies aus Sicht der Verwaltung noch nicht die Anforderungen des § 137 BauGB. Im Zuge der beiden Foren wurde noch nicht die konkrete Gebietskulisse vorgestellt und diskutiert. Die Verwaltung beabsichtigt daher den Entwurf der Sanierungssatzung mit dem Sanierungsgebiet in Anlehnung an eine Offenlage im Zuge von Bauleitplanverfahren für den Zeitraum von 1 Monat auszulegen. Betroffene haben dann die Gelegenheit sich zur Sanierungssatzung zu äußern. Voraussetzung für die Durchführung der Beteiligung ist der mit dieser Vorlage zu fassende Beschlussvorschlag.

Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Gleiches gilt für die Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger. Parallel zur Offenlage sollen betroffene Behörden und Träger öffentlicher Belange im Sinne des § 139 Absatz 2 BauGB an der Erstellung der Sanierungssatzung beteiligt werden. Grundlage hierfür ist ebenfalls der mit dieser Vorlage zu fassende Beschlussvorschlag.

Abwägung öffentlicher und privater Belange

Die Aufstellung der Sanierungssatzung unterliegt gemäß § 136 Absatz 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass – anders als bei der Bauleitplanung – der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials erfolgt vor allem auch auf Grundlage der Beteiligungen gemäß § 137 und 139 Absatz 2 BauGB. Mit einem Abwägungsvorschlag soll die Sanierungssatzung dann Ende des Jahres beschlossen werden, um den Anforderungen der Bewilligungsbehörden zur Städtebauförderung gerecht zu werden.

Aufhebung der alten Sanierungssatzung Innenstadt Beckum

Mit der neuen Sanierungssatzung „Innenstadt Beckum 2025“ tritt zugleich die Sanierungssatzung „Innenstadt Beckum“ vom 09.07.2012 außer Kraft. Die Dauer der Satzung wurde auf 12 Jahre festgelegt, sodass eine Aufhebung der Satzung – auch vor dem Hintergrund neuer Sanierungsziele – zweckmäßig erscheint.

Anlage(n):

Entwurf der Satzung der Stadt Beckum über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Beckum 2025“