

Vorbereitende Untersuchungen Hockensbüll

Vorbereitende Untersuchungen Hockensbüll



Auftraggeber
Stadt Husum
Stadtbauamt
Zingel 10
25813 Husum



Auftragnehmer
BIG-STÄDTEBAU GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Husum für
das Gebiet Hockensbüll
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Bearbeitung
Stadt Husum, Herr Peter Ketelsen
BIG-STÄDTEBAU GmbH, Frau Corina Dietrich

Dezember 2012

Inhaltsübersicht

A. Einführung

1. Aufgabenstellung
2. Ziele/Anlass der vorbereitenden Untersuchung
3. Lage und Bedeutung des Untersuchungsgebietes

B. Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben

1. Flächennutzungsplan
2. Landschaftsplan
3. Stadtentwicklungskonzept
4. Neuausrichtung der Wohnraumentwicklung 2011+

C. Bestandserfassung und Bewertung

1. Baustruktur/Städtebau
2. Gebäudenutzung und Leerstand
3. Eigentumsverhältnisse
4. Bausubstanz/Bauzustand
5. Grün und Öffentlicher Raum
6. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung
7. Umwelt
8. Soziale Infrastruktur
9. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

D. Gesamtbewertung

E. Ziele und Maßnahmen der Sanierung

F. Verfahrensrechtliche Abwägung

1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit nach BauGB
2. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen
3. Abwägung zur Anwendung eines Verfahrens/Instrumentes
4. Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung
5. Abwägung zum Sanierungsverfahren und verfahrensrechtliche Empfehlung
6. Abwägung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes
7. Abgrenzung Sanierungsgebiet

G. Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

H. Anlagen

- Anlage 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Anlage 2: Gebäudestruktur
- Anlage 3: Eigentumsverhältnisse
- Anlage 4: Mängel und Konflikte
- Anlage 5a: Maßnahmenkonzept „Rückbau“
- Anlage 5b: Maßnahmenkonzept „Neuordnung“, Stand September 2012
- Anlage 6: Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Anlage 7: Ergebnisübersicht der innerstädtischen Flächenpotentiale
- Anlage 8: Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

A. Einführung

1. Aufgabenstellung

Die vorliegende Untersuchung analysiert die städtebauliche und bauliche Situation im Untersuchungsgebiet „Hockensbüll“ der Stadt Husum mit dem Ziel, die Art und den Umfang der städtebaulichen Missstände im Gebiet aufzuzeigen. Basierend auf diesen Erkenntnissen werden anschließend Maßnahmen dargelegt, mit deren Hilfe diese Missstände behoben werden können.

Dem vorliegenden Bericht liegt das Stadtentwicklungskonzept einschließlich des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Husum von der Stadterneuerungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft steg Hamburg mbH aus 2006 zugrunde.

2. Ziele / Anlass der vorbereitenden Untersuchung

Die Stadt Husum hat am 23. November 2011 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Hockensbüll (Ehem. GEWOBA-Siedlung) gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, die Bekanntmachung erfolgte am 1. Dezember 2012.

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Husum (Beschluss vom 30. März 2006) sieht für das Gebiet die städtebauliche Neuordnung im Sinne der Entwicklung zu einer zeitgemäßen, attraktiven Siedlungseinheit vor. Die Schaffung von neuen Wohnraumangeboten sowie die Mischung von verschiedenen, attraktiven Wohnformen (Einfamilienhaus, Reihenhaus, Geschosswohnungsbau) stehen dabei im Vordergrund.

Zur Umsetzung der im Stadtentwicklungskonzept festgesetzten Entwicklungsziele wurde in 2007 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Die Ziele des Stadtentwicklungskonzepts (s. Punkt B.3) wurden baulich wie funktional konkretisiert. Auf Grundlage dieses Ergebnisses ist zu prüfen, ob für die Umsetzung der Ziele das besondere Städtebaurecht gem. §§ 136 ff. BauGB angewendet werden muss.

Zur Ermittlung des Umfanges der Städtebaulichen Missstände und zur Behebung dieser ist eine vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB durchzuführen.

Ziele der Vorbereitenden Untersuchung sind:

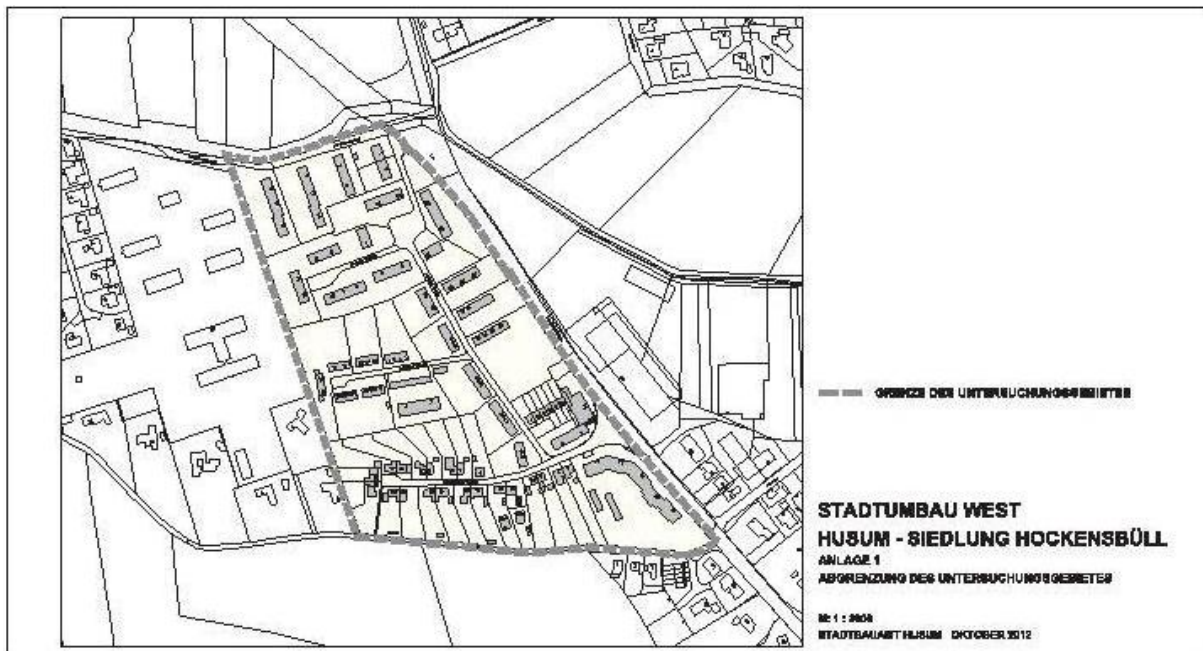
- die Feststellung von Art und Umfang der „städtebaulichen Missstände“,
- der Umfang der Ordnungsmaßnahmen,
- die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- die Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

3. Lage und Bedeutung des Untersuchungsgebietes

Das etwa 8,5 Hektar umfassende Untersuchungsgebiet erstreckt sich im nördlichen Stadtrandgebiet der Stadt Husum. Der größte Flächenanteil besteht aus einer zwischen 1956 bis 1961 angelegten, geschlossenen Siedlungseinheit, die sogenannte Schlichtwohnungssiedlung, mit Kleinstwohnungen in Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern zur Unterbringung von Ostflüchtlingen und Vertriebenen.

Das Untersuchungsgebiet wird begrenzt durch die Schobüller Straße, den Norderwegweg sowie der Bebauung Marienburger Straße.

Plan: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes, ohne Maßstab (Anlage 1)



Zum Untersuchungsgebiet gehören folgende Straßen und Hausnummern:

- Marienburger Straße 1-17, 2-28
- Schobüller Straße 71-79, 81
- Stettiner Straße 1-55, 2-58
- Norderwungweg 1-19
- Breslauer Straße 1-19, 2-24
- Memeler Straße 1-5, 2-14

Tab. Strukturdaten (Qu. Stadt Husum, Einwohnermeldeamt; Stadtentwicklungskonzept (SEK))

Strukturdaten	Gesamtstadt (Stand SEK 2006)	VU-Gebiet (Stand 12.2011)	Anteil VU-Gebiet an Gesamtstadt
Flächen und Gebäude			
Fläche in ha	2.582,0	8,5	0,3 %
Gebäudebestand	5.653	128	2,3 %
Mehrfamilienhäuser (MFH)	904	19	2,1 %
Wohnungsbestand			
Gesamtbestand	10.994	298	2,7 %
Wohnungen in MFH	5.582	208	3,7 %
Bevölkerungsstruktur			
Einwohner	20.602	163	0,8 %
Kinder / Jugendliche bis 20 Jahre	4.583	28	0,6 %
Senioren (61 bis 80 Jahre)	4.855	10	0,2 %
Hochbetagte (ab 81 Jahre)	1.183	3	0,3 %
Haushaltsstruktur			
Haushalte	12.674	85	0,7 %
Arbeitsmarkt			
Arbeitslose insg. (SGB II / III) *	1.397	k. A.	-
Bedarfsgemeinschaften	1.662	k. A.	-

* Bezeichnungen:

SGB II Grundsicherung für Arbeitssuchende

SGB III Arbeitsförderung

B. Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben

1. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan, Stand 1979, der Stadt Husum stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche und entlang der Schobüller Straße als Mischgebietsfläche dar. Derzeit (mit Beschluss vom 10.11.2010) befindet sich der Flächennutzungsplan in Neuaufstellung. Entsprechend der Zielsetzung, dieses Gebiet auch künftig wohnbaulich mit einem Dienstleistungsangebot zu nutzen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes hier nicht erforderlich.

2. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (Beschluss vom 03.09.2003) der Stadt Husum sieht folgende Ziele vor:

- Verbesserung der Wohnqualität durch Erhöhung des Grünanteils
- Verbesserung der Grünflächenversorgung
- Entwicklung der Erholungsnutzung durch Verbindung von Erholung und Naturschutz

Für das Untersuchungsgebiet werden im Konkreten u.a. die Schaffung einer gut ausgebildeten Querung im Bereich Schobüller Straße/Norderweg für Fußgänger/innen im Zuge wichtiger Fußwegeverbindungen und Wanderwege genannt. Des Weiteren soll die Verbundachse zum im Norden angrenzenden Landschaftsschutzgebiet gestärkt werden. Für den Bereich der Schlichtwohnungsbauten ist insbesondere die Entsiegelung der Flächen und Begrünung sowie ein Spielplatz im Bereich Schobüller Straße / Stettiner Straße vorgesehen.

3. Stadtentwicklungskonzept

Für die Stadt Husum ist im Frühjahr 2006 ein Stadtentwicklungskonzept erarbeitet worden. Ziel des Konzeptes war, die wirtschaftlichen, städtebaulichen und funktionalen Leitbilder für eine zukunftsfähige Stadt neu zu formulieren und fachübergreifend thematische und räumliche Entwicklungsstrategien zu entwickeln. Dazu sind verschiedene Zielsetzungen und Maßnahmenvorschläge für Teilbereiche der Stadt Husum erarbeitet worden.

Folgende Untersuchungsergebnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept galt es bislang zu beachten (Stand 2006):

- kontinuierliche Abnahme der Einwohnerzahl in der Stadt Husum, bei gleichzeitigem Zuwachs der Einwohnerzahl in den angrenzenden Umlandgemeinden
- zunehmende Überalterung der Stadt
- zunehmende Zahl der Haushalte bei kleiner werdender Haushaltsgröße

Dargestellt werden auch die Entwicklung der Wohnraumversorgung sowie die Entwicklung des Gewerbestandes Husum. Abschließend gliedert das Stadtentwicklungskonzept die Stadt Husum in drei unterschiedliche Gebietstypen:

- stabiles Gebiet (ohne derzeitigen Handlungsbedarf),
- Beobachtungsgebiet (mittlerer Handlungsbedarf) und
- Umbaugebiet (großer Handlungsbedarf).

In insgesamt 38 Siedlungsporträts werden gemäß einer SWOT-Analyse die Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken, welche die weitere Entwicklung einzelner Stadtteile betreffen, dargestellt.

Für die „Gewoba-Siedlung“ (Hockensbüll), im Stadtentwicklungskonzept als "Umbaugebiet mit Handlungsbedarf" bezeichnet, werden sowohl dringender Handlungsbedarf als auch großes Entwicklungspotenzial für neue Wohnungsbauvorhaben auf bereits genutzten Flächen am Stadtrand festgestellt. Es wird empfohlen, zeitnah mit „sichtbaren“ Maßnahmen wie dem Rückbau der Gebäude in der Stettiner Straße zu beginnen, um so u.a. das Negativeimage der Siedlung und des Standortes zu positivieren. In der Folge wird eine Entwicklung der Flächen gemeinsam mit der Eigentümerin vorgeschlagen. Vorgeschlagen wird die Realisierung von Reihenhäusern zur Miete, ebenso die Bebauung mit traditionellen Eigentumsimmobilien (Einfamilienhaus (EFH) und Doppelhaus (DH)).

3. Neuausrichtung der Wohnraumentwicklung 2011+

Im Jahr 2010 hat die Stadt Husum aufgrund wahrnehmbarer Veränderungen sowohl in der Bevölkerungsentwicklung als auch auf dem Wohnungsmarkt entgegen den Prognosen des Stadtentwicklungskonzeptes 2006 eine Fortschreibung der Datenlage forciert. Im Ergebnis sieht sich die Stadt Husum im Bereich Wohnen in den kommenden Jahren großen Herausforderungen gegenüber gestellt:

- Die Zahl der Einwohner/innen wird bei zunehmender Haushaltszahl steigen. Diese Aussage begründet sich u.a. durch einen leichten Zuzug an Bewohner/innen aus den Umlandgemeinden. Des Weiteren wird ein markanter Bevölkerungszuwachs durch die Verlegung des Militärstützpunktes aus Texas mit ca. 600 Berufssoldaten nach Husum erwartet.
- Die Mehrheit der Wohnungen mit Belegungsbindungen gem. dem Gesetz über die Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz – SHWoFG) vom 25. April 2009 laufen in 2016 aus, gleichzeitig bleibt der Bedarf an Sozialem Wohnraum bestehen.
- Der Bedarf an seniorengerechten bzw. barrierearmen Wohnungen steigt. Die Zahl der Bestandswohnungen bleibt konstant.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt gemeinsam mit unterschiedlichen Akteuren/innen der Wohnungs-, Wirtschafts- und Sozialpolitik auf städtischer und regionaler Ebene zu einem Strategieprozess gefunden. So wurden neben den demographischen Rahmenbedingungen die Flächenpotentiale der Stadt untersucht und hinsichtlich ihrer Eignung als Wohnbaufläche bewertet.

Abb. Ergebnisübersicht der innerstädtische Flächenpotentiale, Stand 2011 (Anlage 7)

Potenzialfläche		Abschnitt		Bebauung (Anteil WE in ...)			WE errechnet aus Fläche u. Beb.
Name	Fläche (qm netto)	Arbeitstitel	Fläche (qm netto)	Ein- und Zweitam. häusern	Reihenhs. oder Stadtvillen	Geschosswohnungsbau	
Bredstedter Straße, 2. BA	70.000	1. Vermarktungsabschnitt	25.000	70%	20%	10%	65
		2. Vermarktungsabschnitt	25.000	70%	20%	10%	65
		3. Vermarktungsabschnitt	20.000	70%	20%	10%	52
Ehem. Iven-Agßen-Schule	6.000	1. Abschnitt	3.000	0%	0%	100%	15
		2. Abschnitt	3.000	0%	0%	100%	15
Trommelberg	15.000	1. Abschnitt	7.500	0%	0%	100%	38
		2. Abschnitt	7.500	0%	30%	70%	34
Klaus-Groth-Straße / Wobau	9.500	Gesamtfläche	9.500	0%	20%	80%	45
Siedlung Hockensbüll	48.700	1. Abschnitt	5.000	0%	0%	100%	25
		2. Abschnitt	20.000	80%	20%	0%	46
		3. Abschnitt	23.700	80%	20%	0%	55
Marienhofweg / ehm. Schnoor	45.000	1. Abschnitt	15.000	50%	20%	30%	48
		2. Abschnitt	15.000	50%	50%	0%	41
		3. Abschnitt	15.000	0%	60%	40%	62
Poggenburgstraße	10.000	1. Abschnitt	3.300	0%	0%	100%	17
		2. Abschnitt	3.300	0%	0%	100%	17
		3. Abschnitt	3.400	0%	0%	100%	17
Baumschule / Heiligenst. Str.	10.000	Gesamtfläche	10.000	75%	25%	0%	24
A.-Brütt-Str. / Wandmaker	3.000	Gesamtfläche	3.000	0%	0%	100%	15
A.-Brütt-Str. / Freiheit	16.000	1. Abschnitt	8.000	0%	20%	80%	38
		2. Abschnitt	8.000	0%	20%	80%	38
Ostenfelder Landstr. / H&D	24.000	1. Abschnitt	8.000	75%	25%	0%	19
		2. Abschnitt	8.000	75%	25%	0%	19
		3. Abschnitt	8.000	75%	25%	0%	19
Sonstige / nur zentrale Lagen	15.000	Gesamtfläche	15.000	20%	30%	50%	59
Husum insgesamt	272.200	Husum insgesamt	272.200				888

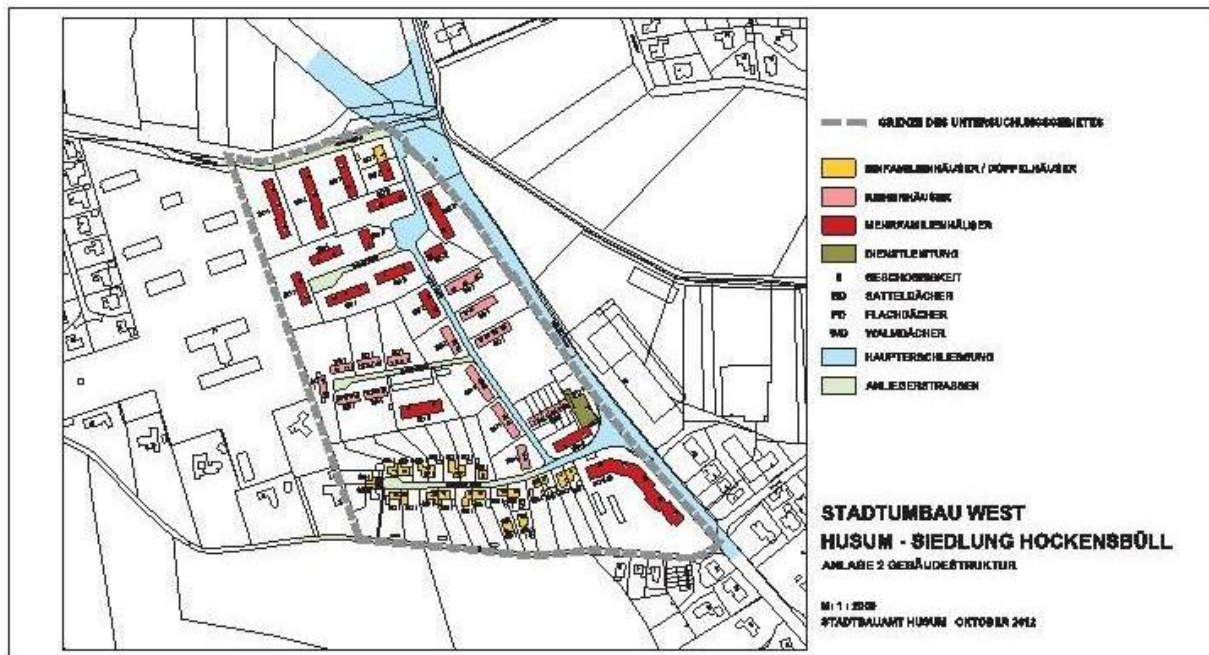
Im Ergebnis wird die Fläche Hockensbüll als Standort mit Schwerpunkt im Eigenheimbestand bewertet. Dies begründet sich u.a. aufgrund der Randlage des Gebietes im Stadtgefüge. Des Weiteren ist eine infrastrukturelle Anbindung des Gebietes an entsprechende Versorgungsstrukturen wenig bis gar nicht vorhanden. Von der Errichtung von Geschosswohnungen insbesondere solcher im Sozialen Wohnungsbau soll deshalb abgesehen werden.

C. Gesamtbewertung

1. Baustruktur/Städtebau

Das Untersuchungsgebiet ist in seiner Baustruktur sehr heterogen. Dies begründet sich durch die unterschiedlichen Bauzeiten der Gebäude und ihrem Entstehungshintergrund. Das Gebäudealter wurde im Rahmen der Bestandsaufnahme für sämtliche Hauptgebäude erhoben.

Plan: Gebäudestruktur, ohne Maßstab (Anlage 2)



Während die Einfamilienhäuser der Marienburger Straße in den 1950er/1990er Jahren fortfolgend durch privates Interesse für den Eigengebrauch gebaut wurden, ist die im Westen angrenzende Schlichtwohnungssiedlung aus den späten 50er Jahren ausschließlich zur Unterbringung von Aussiedler/innen und Flüchtlingen hergestellt wurden. Das Mehrfamilienwohnhaus entlang der Schobüller Straße aus den 90er Jahren vervollständigt die Betrachtung innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Fotos: Einfamilienhausbebauung in der Marienburger Straße / Schlichtwohnungsbau



Auch die Bauweise zeigt wesentliche Charakteristika der Wohntypen auf. Die Wohnsiedlung ist in offener Bauweise, mit Zeilen und Reihen ausgestattet. Die Haupteinschließung findet durch die Stettiner Straße statt, davon abgehend werden kleinere, in sich geschlossene Einheiten in der Memeler und Breslauer Straße gebildet. Die Wohnsiedlung ist gekennzeichnet durch eine zwei-, im Bereich des Norderwegweg dreigeschossige Bebauung mit Satteldach. Die Einfamilienhäuser in der Marienburger Straße sind ortstypisch als ein- bis zweigeschossige Bebauung zumeist mit Satteldach hergestellt. Der Neubau entlang der Schobüller Straße bildet hinsichtlich Geschossigkeit und Baumassenwirkung mit vier Vollgeschossen eine wiederum in sich geschlossene Einheit.

Insgesamt vermittelt das Untersuchungsgebiet im Zusammenspiel von Geschossigkeit und Dachstruktur damit als Baumasse den bereits beschriebenen heterogenen und mehrteiligen Eindruck.

Fotos: Schlichtwohnungsbau



2. Gebäudenutzung und Leerstand

Typisch für die Lage und Struktur im Untersuchungsgebiet ist die einseitige Nutzung durch Wohnen in den einzelnen Beständen. Dies schließt die unterschiedlichen Bau- und Wohnformen, wie im Kap. Baustruktur/Städtebau dargestellt, ein.

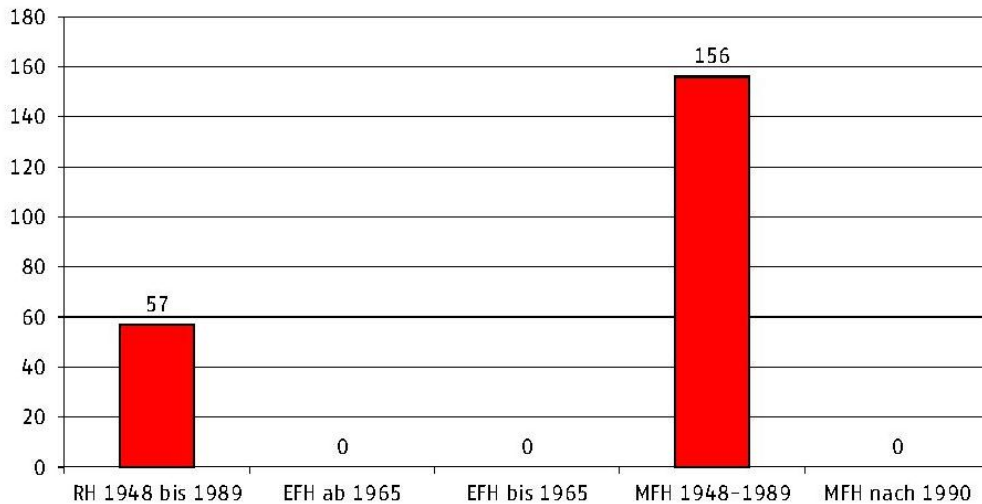
Einzelhandelseinrichtungen und gewerbliche Betriebe sind im Untersuchungsgebiet nicht vertreten. Lediglich im Objekt Schobüller Straße 81 befindet sich eine Dienstleistungseinrichtung, hier ist eine Versicherungsgesellschaft tätig.



Foto: Memeler Straße 2-4

Im Spätherbst 2011 wurde der Leerstand nach äußerem Erscheinungsbild und auf Datenlage der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG erfasst. Von den 298 festgestellten Wohnungen stehen 213 Wohneinheiten leer. Dies sind 77,5 % des Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet. Der Leerstand befindet sich ausschließlich in den Wohnungsbeständen des Schlichtwohnungsbaus.

Abb. Leerstand nach Strukturtypen, n=213 Wohneinheiten (Erfassung 30.11.2011)

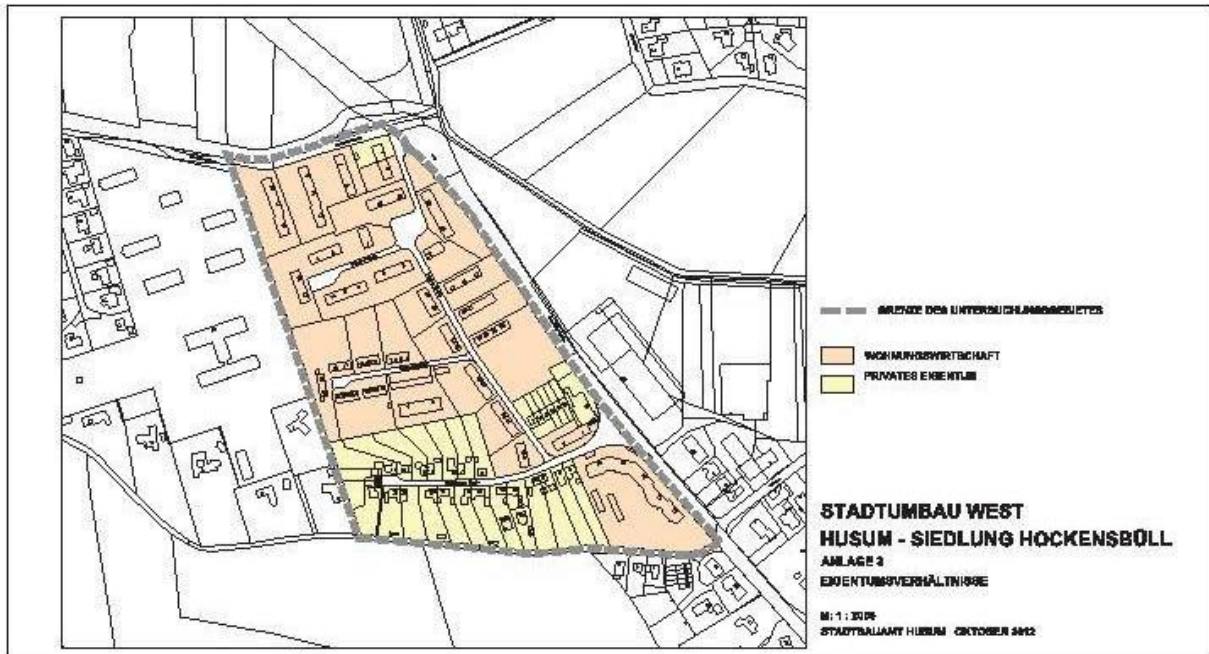


3. Eigentumsverhältnisse

Ausgenommen der öffentlichen Erschließungsflächen befinden sich die Flurstücke in privatem Einzel- bzw. Genossenschaftseigentum. Das betrifft sowohl Einzel- und Reihenhäuser als auch die mehrgeschossigen Wohngebäude und das Geschäftshaus in der Schobüller Straße.

Im Untersuchungsgebiet verfügt lediglich eine Wohnungsbaugenossenschaft über Grundeigentum, die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG. Ihr Eigentum konzentriert sich auf die Schlichtwohnungsbauten in der Stettiner Straße, Memeler Straße und Breslauer Straße.

Plan: Eigentumsverhältnisse (Anlage 3)



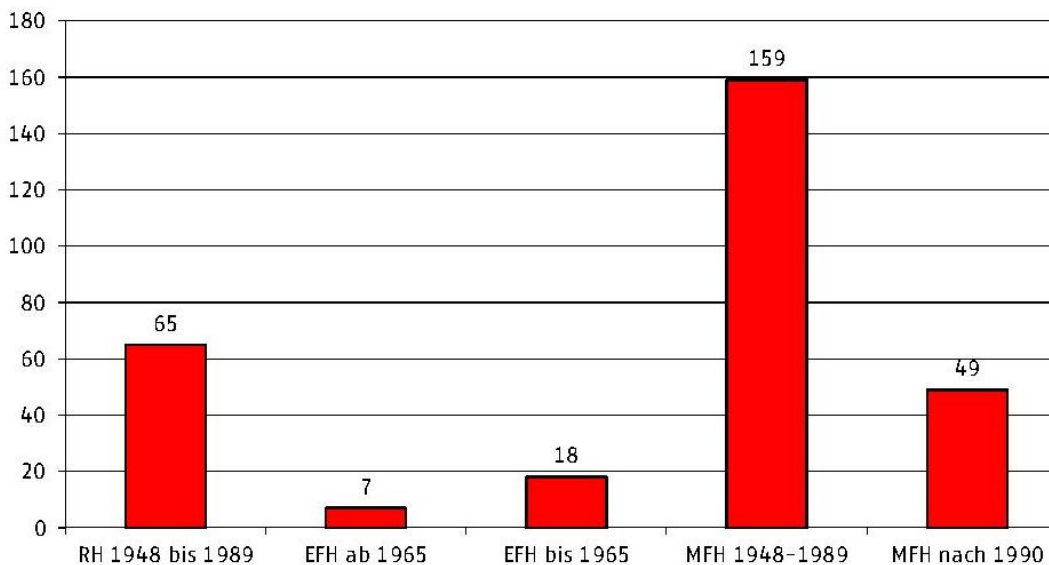
4. Bausubstanz/Bauzustand

Im November 2011 wurde mittels Begehung sowie Datenabfrage bei dem betroffenen Wohnungsunternehmen, der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, die Erhebung des Wohnungsbestandes durchgeführt.

Der im Rahmen der Bestandsaufnahme erfasste Gebäudebestand umfasst 129 Hauptgebäude, davon sind 25 Gebäude Einfamilienhäuser und 39 Gebäude Mehrfamilienhäuser.

Insgesamt wurden 298 Wohneinheiten erfasst. Davon befinden sich ca. 53,4 % im Mehrfamilien- und 21,8% im Reihenhausbestand der Schlichtwohnungsbauten sowie 24,8 % in den verbleibenden Wohngebäuden.

Abb. Wohnungsbestand nach Strukturtypen, n=298 Wohneinheiten (Erfassung 30.11.2011)



Die Zahl der Nebengebäude beläuft sich in der Anzahl in ähnlicher Größenordnung. Als Nebengebäude zählen vorrangig die im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser gelegenen Lagerschuppen und Garagen.

Für jedes Gebäude ist anhand festgelegter Bewertungsmerkmale und –kriterien eine Bewertung des äußeren Zustandes vorgenommen worden. Für die Nebengebäude wurde keine Bewertung vorgenommen.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind verschieden umfangreiche Modernisierungen erkennbar. Insbesondere in den Einfamilienhausbeständen wurde in den letzten Jahren insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten saniert. Eine Häufung von modernisierungsbedürftigen Gebäuden findet sich in den Beständen der Schlichtwohnungsgebäude der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG.

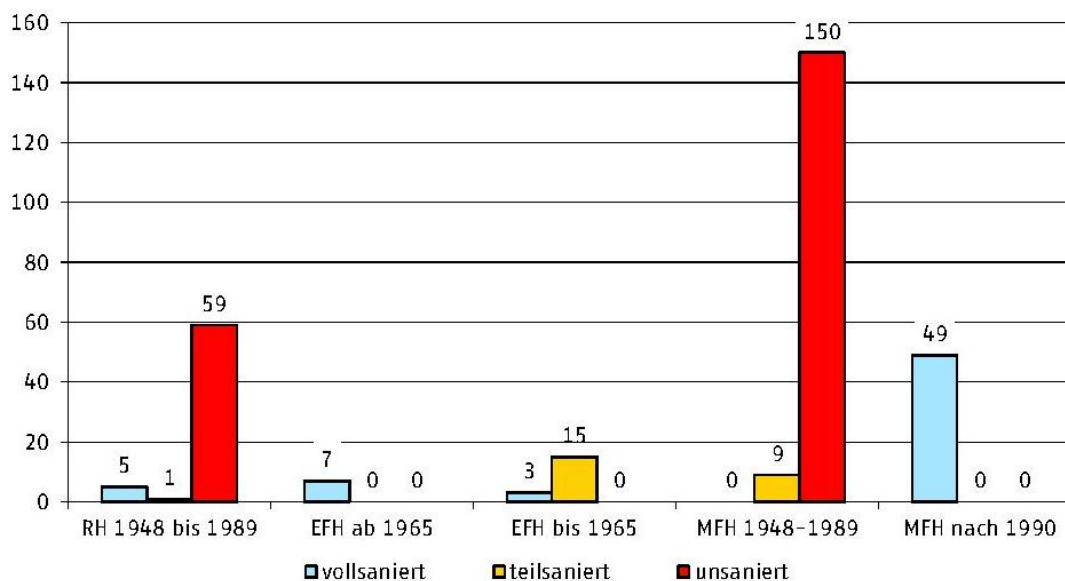
Gemäß Angaben der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG ist eine Modernisierung der Schlichtwohnungsgebäude wirtschaftlich nicht darstellbar. Dies wird vor allem mit einer bereits vorgenommenen Modernisierung an dem Objekt Norderwegweg 9–13 nachgewiesen.

Substanzielle Defizite sind:

- Dach: einfache Dachkonstruktion, in Teilen undicht
- Fenster: Holz- oder Kunststofffenster mit Einfachverglasung, in Teilen undicht
- Innenausbau: einfacher Ausbaustandard, Feuchteschäden in den Nassräumen (z.B. Schimmelbildung)
- Haustechnik: einfache Elektroausstattung, Zentralheizung, ungenügender Energiestandard, in Teilen Unterhaltungsstau
- Konstruktion: in Teilen Setzungsrisse, Salzausblühungen im Kellerbereich

Insgesamt betrachtet wurde für die Mehrzahl der Gebäude ein erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungstau festgestellt.

Abb. Sanierungsstand nach Strukturtypen, n=298 Wohneinheiten (Erfassung 30.11.2011)



Im Ergebnis lässt sich folgendes festhalten:

- rund 22,1 % der Gebäude befinden sich in einem guten baulichen Zustand, diese Gebäude befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum
- 76,8 % aller Gebäude sind modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedürftig,
- der Anteil der modernisierungs- bzw. instandsetzungsbedürftigen Gebäude konzentriert sich auf den Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Schlichtwohnungsbau

Im Zeitraum der letzten zehn Jahre wurden keine neuen Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie im Mehrfamilienhaus-/Mietwohnungsbestand errichtet.

5. Grün und Öffentlicher Raum

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es keine öffentlich nutzbaren Grünflächen. Die Nutzung ist demzufolge auf die unmittelbaren Nutzer/innen beschränkt. Auch in unmittelbarer Umgebung zum Untersuchungsgebiet befinden sich keine weiteren öffentlichen Grünanlagen. Der Straßenraum ist knapp bemessen und dient ausschließlich Verkehrszwecken. Der Straßenraum stellt derzeit kein Umfeld dar, das die Wohn- und Lebensqualität stärkt bzw. unterstützt. Die Handlungsmöglichkeiten der Stadt sind aufgrund der jetzigen Eigentumslage stark eingeschränkt.

Besonders wertvoll jedoch ist die strukturelle und funktionale Vielfalt der angrenzenden Landschaftsräume. Das Untersuchungsgebiet befindet sich mit seiner Lage am nördlichen Stadtrand unmittelbar im Übergang zum Naturschutzgebiet „Wattenmeer“. Die private freiräumliche Situation im Untersuchungsgebiet ist differenziert zu betrachten. In den Bereichen der Einfamilien- und Doppelhäuser wird die Freiraumstruktur weitestgehend durch die geschlossene Bebauung in seinen verschiedenen zeitlichen Ausprägungen bestimmt. Hier befinden sich die wesentlichen privaten Freiräume (neben den Vorbereichen) hinter den Wohngebäuden und sind zumeist durch einen gesonderten Hofeingang separat erschlossen.

Der Überbauungs- und Versiegelungsgrad ist mäßig gering. Insbesondere im Bereich der Wohnsiedlung ist im Verhältnis zur bebauten Fläche ein hoher Grünflächenanteil vorhanden. Ergänzt wird die Wohnbebauung durch wenige, meist niedrig-geschossige Nebengebäude, die vormals als Lager bzw. Schuppen dienten. Diese sowie die Wohngebäude der Siedlung stehen heute überwiegend leer.

In den Bereichen der Reihen- und Mehrfamilienhäuser ist die Freiraumstruktur durch die offene Bebauung eher als unbestimmt und diffus zu beschreiben. Raumbildende Merkmale wie die Hofeingänge in den Einfamilienhausbeständen sind nicht vorhanden.



Foto: Typisches Beispiel für einen Freiraum in der Schlichtwohnungssiedlung, Stettiner Straße 44-58

Bei einer differenzierten Betrachtung des Grün- und Freiflächenangebotes in den Bereichen wohnraumnahe, quartiersbezogene bzw. übergeordnete Grün- und Freiflächen zeigen die bestehenden Verhältnisse im Untersuchungsgebiet deutliche Defizite:

- Private wohnraumnahe bzw. wohnungsbezogene Grün- und Freiflächen befinden sich im Bereich der Einfamilien- und Doppelhäuser in Form von Gärten und Vorgärten;
- in den Beständen der Mehrfamilienhäuser sind die wohnraumbezogenen Freiflächen nicht eindeutig zu zuordnen, diese Flächen sind großteils ungenutzt,
- quartiersbezogene, öffentliche Sport- und Freizeitflächen sind nicht vorhanden,
- für Kinder und Jugendliche aber auch für die erwachsenen Altersgruppen gibt es im Untersuchungsgebiet und in der unmittelbar angrenzenden Umgebung keine Sport- oder vergleichbaren Flächenangebote im Freizeitbereich,
- quartiersbezogene, öffentlich nutzbare Grün- und Freiflächen sind nicht vorhanden,
- die Versorgung an übergeordneten Grün- und Freiflächen ist durch die Nähe zum Landschaftsraum unter Berücksichtigung der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten bedingt gegeben.

6. Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Schobüller Straße im Osten/Nordosten tangiert und sorgt für eine gute verkehrliche Anbindung an die Innenstadt wie auch in Richtung Nordstrand. Sie sorgt jedoch auch für massive Belastungen durch Lärm und Luftschadstoffe und ist aufgrund der Verkehrsmenge und der gefahrenen Geschwindigkeiten Barriere für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen.

Die vorhandenen Straßenräume sind sehr unterschiedlich gefasst. Während im Bereich der Einfamilienhaussiedlungen die Raumkante fast vollständig intakt und geschlossen ist, ist die Raumkante im Bereich der Mehrfamilienhäuser diffus. Hier ist der Abstand zwischen Straßenraum und Gebäude sehr groß, zumeist mehr als 7 Meter. Ergänzende raumbildende Merkmale wie Baumpflanzungen sind nicht vorhanden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser sind die Straßenzüge mit großzügigen Vorbereichen ausgestattet, die allerdings – aufgrund der fehlenden Nutzung – brach liegen.

Individualverkehr

Innerhalb des Gebietes schließen die Marienburger Straße und der Norderweg unmittelbar an die Schobüller Straße an.

Aufgrund der geringen Belegungsdichte der Flächen besteht der Verkehr beinahe ausschließlich aus Anlieger/innen. Nähere Zahlen liegen derzeit nicht vor.

Die Straßen weisen keine besonderen Verkehrsregelungen auf.

Während sich die Schobüller Straße in einem guten Ausbauzustand befindet, sind insbesondere der Norderweg, die Stettiner Straße, die Memeler Straße und die Breslauer Straße baulich sanierungsbedürftig.

ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet wird von den Buslinien 1051 und 1057 der Autokraft und den Linien 1036 und 1047 der Rohde-Buslinie angefahren. Dabei fährt ausschließlich die Buslinie 1047 die Haltestellen an der Rektor-Simonsen-Schule und Gewoba-Siedlung regelmäßig stündlich an.

Weitere direkte Anbindungen ans ÖPNV-Netz sind nicht gegeben.

Radverkehr

Es gibt keine eigens ausgewiesenen Radwege bzw. weiterführende, übergeordnete Radwegenetze im Untersuchungsgebiet. Radfahrer/innen nutzen die öffentlichen und privaten Straßen. Gefährdet sind die Radfahrer/innen insbesondere durch die relativ hohe Verkehrsbelastung in der Schobüller Straße, im Bereich der Wohn- bzw. Anliegerstraßen bestehen nur geringfügig Gefährdungen, insbesondere durch verstellte Sichtbeziehungen.

Fußgänger/innen

Ein gesondertes Wegenetz für Fußgänger/innen ist nur in der Schobüller Straße vorhanden. Innerhalb der Wohnbestände fehlen öffentliche Wegeverbindungen, die die Wohngebiete für Bewohner/innen, Spaziergänger/innen und Radfahrer/innen öffnen.

Ruhender Verkehr

Die Siedlung des Schlichtwohnungsbaus sowie die angrenzende Einfamilien-/ Doppelhausbebauung weisen aufgrund ihrer Entstehungszeit keine bzw. wenige Stellplätze auf. Die wenigen Stellplätze sind oberirdisch im öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Technische Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist derzeit an das öffentliche Kanalnetz sowie an das Strom- und Wassernetz angeschlossen. Eine Beleuchtung der öffentlichen Straßen im Untersuchungsgebiet ist nicht vorhanden.

7. Umwelt

Emissionen aus dem Motorisierten Verkehr

Die Umweltverhältnisse im Untersuchungsgebiet werden insbesondere durch die relativ hohe Verkehrsbelastung der Schobüller Straße geprägt. Dies betrifft vorrangig die unmittelbar angrenzenden Wohnbauten der Stettiner Straße sowie die Schobüller Straße 41-49.

Daher ist die weitere Entwicklung des Gebietes stark an die Umweltbelange gebunden. Wie hoch u.a. Verkehrsbelastung, Lärmemission oder Feinstaubemission sind, ist in einem hierfür zu beauftragenden Gutachten gesondert festzustellen. Bereits heute ist zu erkennen, dass dieser Zustand zu Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität für die betroffenen Bewohner/innen des Gebietes führt. Diese ist langfristig durch geeignete Maßnahmen zu mindern, um das Gebiet als attraktiven Wohnstandort langfristig zu stabilisieren bzw. zu entwickeln. Dies können u.a. Maßnahmen der Lärmsanierung des Gebietes durch aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen an vorderster Stelle sein.

Altlasten

Im Untersuchungsgebiet sind keine Bodenverunreinigungen mit umweltgefährdenden Stoffen im Sinne des § 2 Abs. 6 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) bekannt. Aufgrund der Entstehungszeit ist jedoch nicht abschließend auszuschließen, dass beim Straßenbau wie auch bei sonstigen Befestigungen und Auffüllungen schadstoffhaltiges Material verwendet wurde.

Werden bei zukünftig durchzuführenden Erdbaumaßnahmen schadstoffkontaminierte Medien (Boden, Wasser, Luft) angetroffen, so ist die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Das gilt auch für den Fall, dass sich durch Erkundungs- und Untersuchungsarbeiten oder sonstige Umstände ein Erkenntniszuwachs in dieser Angelegenheit ergibt.

8. Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet liegen keine Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. soziale Einrichtungen vor. In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Haus der Lebenshilfe (Schobüller Straße 42), das sich im Speziellen um die besonderen Bedarfe, die Schaffung von Voraussetzungen und Förderung von Maßnahmen und Einrichtungen für geistig behinderte Menschen, kümmern. Des Weiteren werden auf dem Gelände der ehem. Rektor-Simonsen-Schule die Volkshochschule Husum (ab Januar 2013) und die Pestalozzischule (ab November 2012) untergebracht sein. Die Pestalozzischule ist ausgerichtet für die Bildung lernbehinderter Schüler/innen.

Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es keine schulischen Einrichtungen. Die Grundschüler/innen besuchen die 2 km entfernte Grundschule Bornschool in Schobüll, die Haupt- und Realschüler/innen die Gemeinschaftsschule Nord in rund 2 km Entfernung. Das

Gymnasium der Stadt Husum, das Theodor–Storm–Gymnasium befindet sich in der Nähe des Bahnhofes Husum, in ca. 3 km Entfernung. Die Anbindungen einschließlich der Entfernung sowie die Schulwegsicherung vom Untersuchungsgebiet zu den einzelnen Standorten sind für Fußgänger/innen nur mäßig ausgebaut. Die Anbindung der Schüler/innen ist vorrangig durch Schulbus und Privatfahrten sichergestellt. Die nächste Kindertagesstätte ist die Käte–Reiners–Kindertagesstätte in der Schobüller Straße 42.

9. Bevölkerungsdaten und Sozialstruktur

Die Daten der Sozialraumanalyse wurden im Zuge der Erhebung für das Untersuchungsgebiet partiell bzw. grundstückbezogen ausgewertet. In Hockensbüll leben derzeit 163 Einwohner/innen (30.11.2011). Seit 2000 hat der Stadtteil durch den Leerzug der Schlichtwohnungen durch die GEWOBA Nord ca. 17 % seiner Einwohner/innen verloren. Im Vergleich zur Gesamtstadt leben rund 0,8 % der Husumer Gesamtbevölkerung in Hockensbüll.

Ein Vergleich der Alters– und Sozialstruktur ist bei Berücksichtigung des nur noch geringen Einwohneranteils zur Gesamtstadt und der vorhandenen hohen Leerstandsquote im Untersuchungsgebiet nicht aussagekräftig.

Für das Untersuchungsgebiet gibt es keine statistisch verwertbaren Aussagen zu Anzahl und Struktur der Haushalte. Die Anzahl der Haushalte kann demnach nur aus der Differenz zwischen der Anzahl der Wohnungen (298 WE) abzüglich der Anzahl der leerstehenden Wohnungen (213 WE) ermittelt werden.

Demnach beträgt die Anzahl der Haushalte 85. Die durchschnittliche Haushaltsgröße ergibt 1,92 Einwohner pro Haushalt.

Im Vergleich zur Stadt Husum liegt damit die durchschnittliche Haushaltsgröße über dem städtischen Durchschnitt mit 1,78 Einwohner/Haushalt (Quelle: Stadtentwicklungskonzept der Stadt Husum, 2006).

D. Gesamtbewertung

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes“ und der „Funktionschwäche“ des Gebietes. Diese sind in den vorhergehenden Kapiteln dieser Untersuchung dargelegt worden.

Im Gebiet Hockensbüll liegen funktionale und gestalterische Mängel und Defizite (Anlage 4: Mängel und Konflikte) sowie städtebauliche Missstände vor, die im Falle des Nicht-Handelns die bestehende Situation verschärfen.

Baustruktur/Städtebau

Städtebauliche Missstände ergeben sich aufgrund der mangelhaften Gestaltung und Ordnung der Gebäudestellung einschließlich der rückwärtigen Bereiche im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Schlichtwohnungsbau.

Diese entsprechen heute nicht mehr den Ansprüchen an die heutigen Nutzungs-/ Qualitätsanforderungen für Wohnbauten. Hier weisen die Bebauungsstrukturen deutliche Mängel insbesondere in einem bedarfsgerechten Zuschnitt der Wohnungen und dem energetischen Standard dar.

Weitere Defizite:

- fehlende Raumkanten im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Schlichtwohnungsbau.
- es besteht eine Mehrheit an ungenutzten Flächen im Verhältnis zur bebauten Fläche ebenfalls in der Schlichtwohnungssiedlung.

Gebäudenutzung und Leerstand

Das Untersuchungsgebiet weist eine klassische monofunktionale Nutzung auf: Wohnen. Aufgrund des schlechten Gebäudezustandes der Reihen- und Mehrfamilienhäuser steht ein Großteil der Schlichtwohnungssiedlung leer. Der Leerstand im Untersuchungsgebiet beträgt 77,5 %.

Bausubstanz/Bauzustand

Einen Großteil der Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes weisen substantielle Schäden in der Baustruktur auf. So wurde für zahlreiche Gebäude des Untersuchungsgebietes ein starkes Modernisierungs-/Instandsetzungsdefizit festgestellt. Dieser konzentriert sich im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Schlichtwohnungsbau. Der Anteil der modernisierungsbedürftigen Gebäude im Verhältnis zum Gesamtbestand des Untersuchungsgebietes beträgt 76,8%.

Der anhaltende Modernisierungstau sowie die Berücksichtigung des gezielten Leerzugs der Gebäude im Bereich der Reihen- und Mehrfamilienhäuser im Schlichtwohnungsbau erklären den hohen Leerstand innerhalb der Siedlung.

Unter diesem Aspekt und der Berücksichtigung der Abgeschlossenheit der Schlichtwohnungssiedlung zu den umgebenden Quartieren ist die Funktionsfähigkeit der Schlichtwohnungssiedlung bereits heute nicht mehr gegeben. Bei einer Neuentwicklung des Bestandes bleibt zu berücksichtigen, dass sich eine Modernisierung der Gebäude wirtschaftlich nicht darstellen lässt.

Verkehrsinfrastruktur und Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Schobüller Straße. Die Erschließung innerhalb des Untersuchungsgebietes kann für den motorisierten Individualverkehr lediglich als bedingt funktions- und leistungsfähig eingestuft werden. Ein Großteil der Straßen ist in einem schlechten Ausbauzustand. Stark sanierungsbedürftig sind die Stettiner Straße, die Breslauer Straße und die Memeler Straße. Der Norderweg und die Marienburger Straße kennzeichnen sich durch z.T. zu kleine bzw. ungeordnete Straßenräume, der Zustand ist mäßig sanierungsbedürftig.

Weitere Defizite sind:

- der Ausbau der Wege für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen ist unzureichend,
- die vorhandenen Stellplatzanlagen sind ungeordnet, es mangelt einer angemessenen Gestaltung,
- in Betrachtung der heutigen Verhältnisse ist das Angebot an Stellplätzen ungenügend.

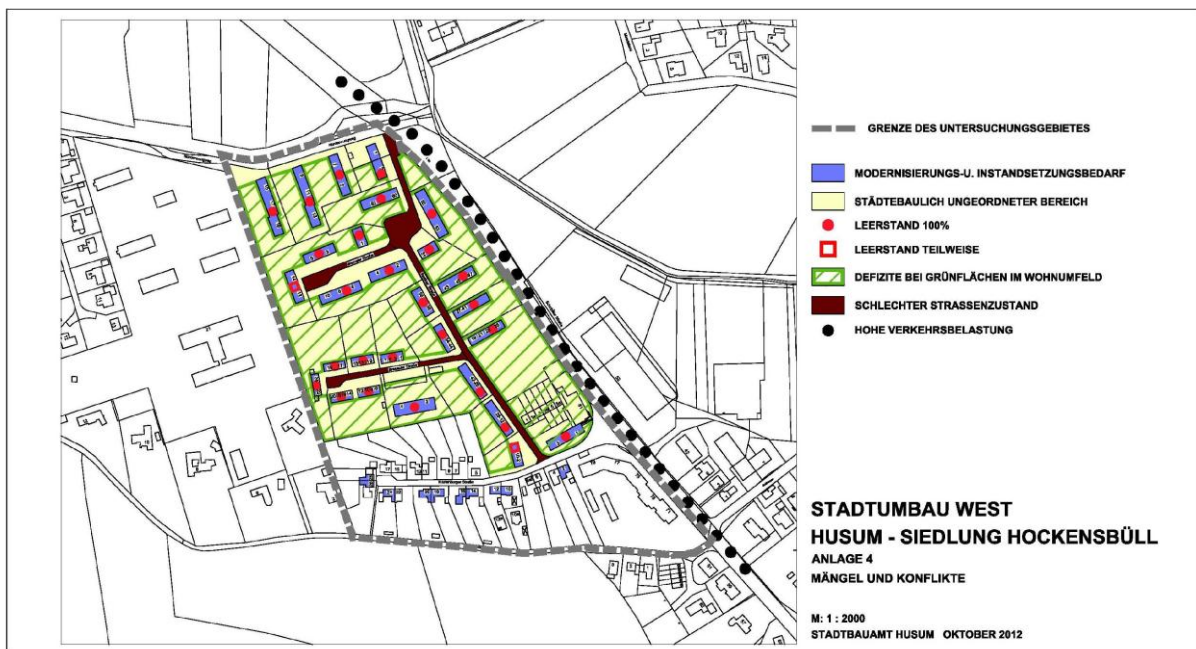
Grün und öffentlicher Raum

Das Angebot an Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet ist im Hinblick auf die Versorgung mit öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Grün- und Freiflächen ungenügend. Es fehlt an attraktiven, flächendeckenden Grünflächen bzw. -verbindungen mit Angeboten der Naherholung innerhalb und in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets für alle Altersgruppen. Lediglich der angrenzende Naturraum weist deutliches Erholungspotential für die Bewohner/innen auf.

Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet liegen keine sozialen Einrichtungen vor. In unmittelbarer Nachbarschaft (Radius von ca. 500 m) befinden sich eine Kindertagesstätte sowie das Haus der Lebenshilfe. Am Standort der ehem. Rektor-Simonsen-Schule werden die Volkshochschule Husum sowie die Pestalozzischule untergebracht werden.

Plan: Mängel und Konflikte (Anlage 4)



E. Ziele und Maßnahmen der Sanierung

Das Stadtentwicklungskonzept der Stadt Husum sieht die städtebauliche Neuordnung im Sinne der Entwicklung einer zeitgemäßen, attraktiven Siedlungseinheit vor, die Schaffung von neuen Wohnraumangeboten sowie die Mischung von verschiedenen, attraktiven Wohnformen (Einfamilienhaus, Reihenhaushaus, Geschosswohnungsbau). In Folge dessen wurde in Abstimmung mit dem Eigentümer, der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG und mit dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein in 2007 ein Gutachterverfahren durchgeführt.

Dabei war es Ziel, das Betrachtungsgebiet weiterhin als Wohnstandort zu halten und in seiner Struktur zu stärken. Neben der reinen Wohnnutzung waren die Büros aufgefordert, realisierbare wohnverträgliche Gewerbenutzungen in ihr Konzept zu integrieren. Es galt, ein vielfältiges Wohnangebot für unterschiedliche Bewohnergruppen zu entwickeln. Im Ergebnis wurde die bauliche und funktionale Entwicklung der Fläche mit insgesamt 192 Wohneinheiten, davon 117 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau vorgeschlagen. Das Ergebnis diente als Grundlage bzw. Empfehlung für eine mögliche Entwicklung der Fläche.

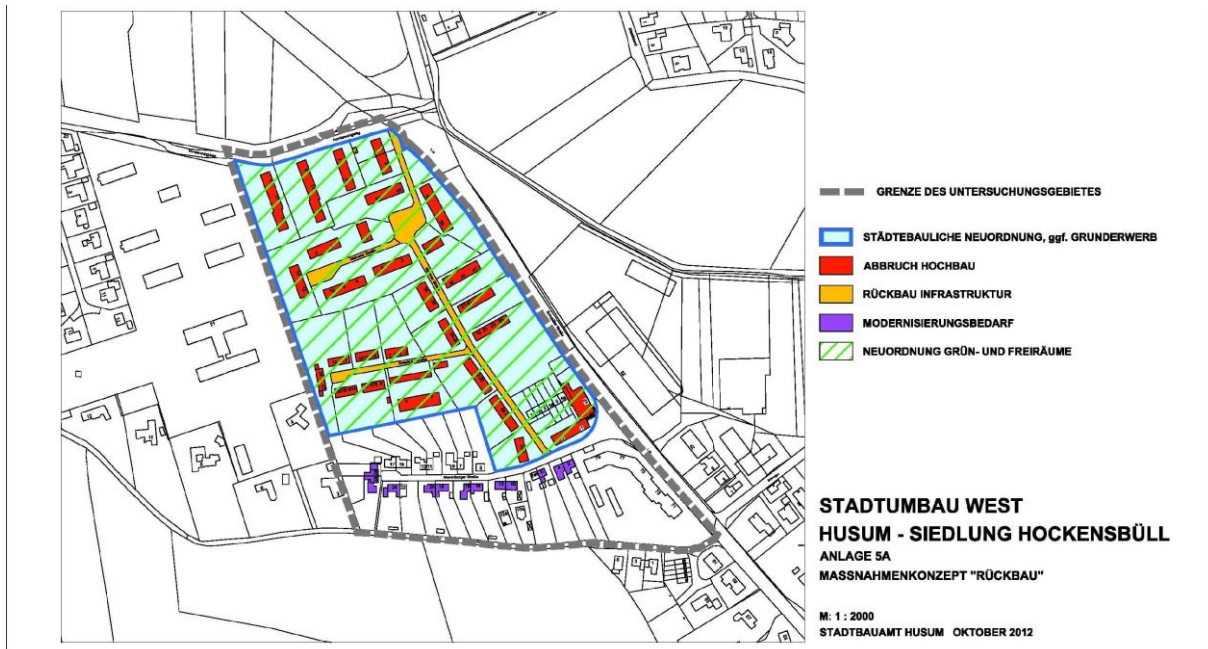
Aufgrund der gestiegenen Baukosten seit 2007 sowie der veränderten Angebots- und Nachfragesituation in Husum, die u.a. im Rahmen der Strategiegelgespräche (s. Punkt B.4) verdeutlicht wurden, gestaltet sich die Realisierung des Projektes nach dem Ergebnis des Gutachterverfahrens von 2007 weder für die Stadt noch für die GEWOBA wirtschaftlich.

Für eine wirtschaftliche Realisierung der Zielsetzungen aus dem Stadtentwicklungskonzept müsste die GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG nach eigener Aussage und gestützt durch die Investitionsbank Schleswig-Holstein statt der vorgesehenen 117 WE im Geschosswohnungsbau mind. 230 WE im Geschosswohnungsbau zusätzlich zu den vorgeschlagenen Einfamilienhaus- und Reihenhaushausstrukturen vorsehen. Nach Einschätzung der Stadtverwaltung und externer Gutachter/innen ist das Quartier aufgrund seiner Lage und Größe hierfür nicht geeignet.

Die Verwaltung hat deshalb zusammen mit dem Eigentümer, der GEWOBA Nord Baugenossenschaft eG, alternative Lösungen erörtert, um das Quartier im Sinne einer städtebaulich qualitativ hochwertigen Lösung zu entwickeln und dabei die Bedarfe am gesamtstädtischen Wohnungsmarkt zu berücksichtigen. Das Büro, welches das Gutachterverfahren für sich entschieden hat, wurde gebeten, ein neues Entwicklungskonzept zu entwickeln.

Das erarbeitete Konzept ist nunmehr Grundlage für die Flächenentwicklung. Wie in der Anlage dargestellt wurde eine Lösung gefunden, die im südlichen Bereich des Quartiers Flächen für Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser auf Mietbasis vorsieht, während sich nördlich davon Einfamilien- und Reihenhäuser auf Eigentumsbasis anschließen. Der Bereich für den Geschosswohnungsbau bietet ausreichend Raum für den Bau von ca. 80 WE.

Plan: Maßnahmenkonzept „Rückbau“ (Anlage 5a)



Plan: Maßnahmenkonzept „Neuordnung“, Stand September 2012 (Anlage 5b)



Allgemeine Entwicklungsziele sind:

- Stärkung der Funktion des Wohngebietes im gesamtstädtischen Zusammenhang durch eine geordnete Entwicklung mit Schwerpunkt Wohnen
- Sicherstellung städtebaulicher und architektonischer Qualität bei einer Neubebauung
- Entwicklung eines familienfreundlichen Stadtquartiers mit ausreichender und bedarfsgerechter sozialer und kultureller Infrastruktur und Versorgung
- Entwicklung neuer Wohnformen zur Ergänzung des im Bestand realisierbaren Wohnungsangebotes
- Aufwertung und/oder Neugestaltung der Straßenräume
- Gestaltung und Aufwertung der öffentlichen Freianlagen und Grünräume
- Sicherung und Entwicklung der privaten Grünflächen zu einer attraktiven, vielfältig nutzbaren Struktur mit hoher Durchlässigkeit und optimierter Vernetzung mit den übergeordneten Freiraumstrukturen
- Bewahrung und Förderung des Charakters einer freizügig durchgrüneten Wohnsiedlung

Folgende Maßnahmen sind zur Umsetzung der o.g. Konzeption (Anlage 5: Maßnahmenkonzept) erforderlich:

Abbruch der Bausubstanz der ehem. Schlichtwohnungssiedlung und Errichtung eines differenzierten Wohnungsangebotes

Um ein differenziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen anbieten zu können, aber auch weil der Sanierungsbedarf der Bestandsgebäude erheblich ist, sollte die Bebauung der ehem. Schlichtwohnungssiedlung abgerissen und eine städtebaulich wie architektonisch qualitätsvolle Neubebauung erfolgen.

Dabei sollen hier neben den in der Nachbarschaft bestehenden Wohnungsangeboten der Einfamilien- und Reihenhäuser insbesondere weitere, geförderte Angebote im Mietsektor geschaffen werden. Vorgesehen sind hierfür ca. 70 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und ca. 20 Wohneinheiten in den so genannten eigentumsähnlichen Wohnformen, diese werden durch ca. 50 Wohneinheiten im Eigenheim ergänzt.

Damit könnte sich die sozial erwünschte Bevölkerungsmischung ergeben. Sie entsprechen zum einen dem städtischen Duktus und ermöglichen durch die geringe Anzahl Wohneinheiten pro Gebäude enge Nachbarschaften, aber auch eine gute Durchlüftung und Besonnung zur energetischen Optimierung.

Abbruch der bestehenden Infrastruktur und Herstellung der Erschließung

Aufgrund des schlechten Zustandes der Bestandswege sowie der technischen Infrastruktur ist der vollständige Rückbau dieser vorgesehen. In der Folge dessen müssen auch die bestehenden Anlagen der öffentlichen Versorgung (u.a. Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser) infolge der Durchführung erneuert werden. Der genaue Umfang ist im Rahmen der Abbruch- und Erschließungsplanung zu klären. Ggf. sind die Nachteile, die dem jeweiligen Versorgungsträger im Zusammenhang damit entstehen, gemäß § 150 BauGB durch die Stadt auszugleichen.

Das neue Wohnquartier soll durch eine den technischen Standards angepasste Versorgung neu erschlossen werden. Die Gestaltung und Herstellung der neuen Erschließung berücksichtigt die verschiedenen Anforderungen der einzelnen Nutzer/innen.

Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der massiven Lärmeinwirkungen durch den Verkehr entlang der Schobüller Straße soll die neu geplante Wohnnutzung nicht unmittelbar zur Straße ausgerichtet werden. Es ist vorgesehen, Nebenfunktionen wie die Erschließung und das Parken durch eine geeignete Gestaltung als Puffer auszubilden.

Stärkung des Grün- und Freiflächenangebotes, Verbindung zum Naturraum

Die Freiflächen der neu geplanten Wohnquartiere sollen die Differenziertheit der einzelnen Wohnformen aufnehmen und in ihrer Struktur weiterentwickelt werden. Dabei sind

insbesondere in den Bereichen des Mietwohnungsbaus kleinräumige und Identität stiftende Angebote mit verschiedenen Nutzungs- und Gestaltungsqualitäten vorgesehen. Ziel ist eine funktionsfähige und attraktive Abfolge von privaten und gemeinschaftlichen Flächen.

Neben den privaten Freiräumen soll als „Mitte“ im Quartier eine zentrale Freifläche mit Angeboten insbesondere für Kommunikation und Spiel hergestellt werden und damit als Begegnungsort für Alt- und Neubewohner/innen dienen.

Ein wesentliches Ziel der Grünplanung ist die Verknüpfung und Verbindung der im Gebiet wie außerhalb liegenden Freiräume und Grünflächen, um sie für Menschen erlebbar und für Flora und Fauna durchlässig zu machen. Dazu ist es erforderlich, durch das Wohngebiet im Rahmen der Planung entsprechende Verbindungswege vorzusehen.

F. Verfahrensrechtliche Abwägung

1. Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit

Bei der Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit wird das Erfordernis der Anwendung des besonderen Städtebaurechts überprüft. Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit erfolgt hierbei anhand der in § 136 BauGB aufgeführten Kriterien des „Städtebaulichen Missstandes“ des Gebietes. Die festgestellten Mängel und Konflikte sind unter Punkt 4: „Gesamtbewertung/Problem- und Potenzialanalyse“ der vorliegenden Untersuchung dargestellt worden.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet

Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Untersuchungsgebiet weisen sowohl in Bezug auf das städtebauliche Umfeld als auch auf den baulichen Zustand zum Teil erhebliche Missstände auf. Mehr als 75% der Gebäude im Untersuchungsgebiet zeichnen sich durch einen Sanierungsbedarf im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 1b BauGB aus. Insbesondere im Bereich der ehem. Schlichtwohnungssiedlung ist im Hinblick auf eine energetische und bedarfsgerechte Sanierung nach heutigen Standards diese Bausubstanz nicht mehr wirtschaftlich anzupassen. Darüber hinaus führen die vorhandenen Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum zu erheblichen Nutzungseinschränkungen für die Anwohner/innen (§ 136 Abs. 3 Satz 1e BauGB).

Funktionsfähigkeit des Gebietes

Die Funktionsfähigkeit des Gebiets ist insbesondere im Bezug auf die derzeitige Entwicklungsfähigkeit durch den hohen Leerstand und die wirtschaftlich nicht mehr tragfähige Bausubstanz stark beeinträchtigt.

In Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr ist vor allem der schlechte bauliche Zustand im Untersuchungsgebiet zu nennen. Beinahe alle Straßen weisen erhebliche Schäden im Sinne des § 136 Abs. 3 Satz 2a BauGB auf.

2. Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen

Die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Husum erfolgte mit intensiver Beteiligung der Verwaltung und zahlreicher lokaler Akteur/innen bis heute. Das Stadtentwicklungskonzept formuliert bereits Handlungsfelder, die in der vorbereitenden Untersuchung aufgenommen wurden.

Darüber hinaus finden seit 2007 Gespräche mit dem Eigentümer der Schlichtwohnungssiedlung zur Entwicklung der Flächen statt.

3. Abwägung zur Anwendung eines Verfahrens/Instruments

Das besondere Städtebaurecht hält mehrere Instrumente zur Umsetzung der zuvor geschilderten Maßnahmen bereit. In diesem Zusammenhang werden folgende Instrumente näher erörtert.

- Städtebauliche Sanierungsmaßnahme,
- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme,
- Stadtumbau.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme (Verfahrensbedingungen nach dem besonderen Städtebaurecht)

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Die städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebietes sind in Punkt C beschrieben und in Punkt D zusammengefasst. Die städtebaulichen Zielsetzungen für das Untersuchungsgebiet sind in Punkt E aufgeführt und im Plan/Maßnahmenkonzept zeichnerisch dargestellt. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde festgestellt. Die Finanzierbarkeit der Maßnahmen wird durch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht in Punkt G überprüft.

Mit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet finden besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („umfassendes Verfahren“) oder das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „umfassenden Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, liegt nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Sie muss vielmehr aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 27 a Abs. 1, Satz 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechtes zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3, Satz 3 über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 89 über die Veräußerungspflicht der Gemeinde von Grundstücken, die sie durch Verkauf oder Enteignung erworben hat,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, wobei zu beachten ist, dass im „vereinfachten“ Verfahren die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise, je nach Erfordernis für die Durchführung der Sanierung, auszuschließen ist,
- §§ 164 a und 164 b über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,

- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

Diese Regelungen bezwecken:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 14 BauGB), wenn der Kaufpreis über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Verkehrswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Gemeinde beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung gemäß § 154 ff. BauGB – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) und / oder für Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz,
- die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB).

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt, es erfolgt:

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt stattdessen üblicherweise das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht gemäß § 127 ff. BauGB für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. das Ausbaubeitragsrecht nach Kommunalabgabengesetz für Verbesserungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte,
- keine Kaufpreisprüfung im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB.

Ist die Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen, so muss über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB entschieden werden. Folgende Varianten sind anzudenken:

- Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks)
- Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks)

- Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks).

Um die diesbezüglich gebotene, zweckmäßige und praktikable Entscheidung für die Durchführung des Sanierungsverfahrens treffen zu können, müssen folgende Rechtswirkungen des § 144 BauGB in die Abwägung einfließen:

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) erstreckt sich auf:

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Solche Vorhaben sind also nicht nur baurechtlich, sondern auch sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig;
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch);
- die Vornahme erheblicher und wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig ist. Veränderungen sind Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht dagegen Veränderungen rechtlicher Art;
- der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Dauer von mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 (Verfügungssperre) betrifft:

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Nur bei Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB hat ein Eintrag im Grundbuch eines jeden im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zu erfolgen, dass eine Sanierung stattfindet – sog. „Sanierungsvermerk“. Auch im „vereinfachten Verfahren“ hat die Gemeinde daher ein auf die durchführungsorientierten Anforderungen abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung, für das sie je nach Bestandssituation im Sanierungsgebiet und umzusetzenden Zielen und Zwecken der Sanierung eine sachgerechte und insoweit gebundene Entscheidung zu treffen hat.

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB sollen Ortsteile und andere Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde erstmalig entwickelt oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung einer neuen Entwicklung zugeführt werden.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dient insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeindebedarfs und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Fläche. Zudem können Maßnahmen, die nicht durch städtebauliche Verträge erreicht werden oder der Eigentümer nicht bereit ist seine Fläche zur Umsetzung zu veräußern, als städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen umgesetzt werden.

Stadtumbau

Stadtumbaumaßnahmen können anstelle oder ergänzend zu sonstigen Maßnahmen des BauGB durchgeführt werden. Stadtumbaumaßnahmen sind gemäß § 171 a Abs. 2 Maßnahmen, durch die Gebiete mit erheblichen Funktionsverlusten Anpassungen zur

Herstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur durchgeführt werden. Erhebliche Funktionsverluste liegen vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, besteht oder zu erwarten ist. Des Weiteren sollen Stadtumbaumaßnahmen u.a. dazu beitragen, die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, die Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu verbessern, Gebäuden neuen Nutzungen zu zuführen, bauliche Anlagen zurückzubauen oder freien Flächen eine nachhaltige städtebauliche Nutzung zu zuführen.

Grundlage für die Gebietsfestlegung ist gemäß § 171 b Abs. 2 S. 1 ein von der Gemeinde zuvor aufgestelltes städtebauliches Entwicklungskonzept. Dieses städtebauliche Entwicklungskonzept stellt eine beschlossene sonstige informelle Planung dar, die ein Maßnahmenkonzept beinhaltet sowie gemäß § 171 b Abs. 2 S. 2 öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägt.

4. Fazit zur verfahrensrechtlichen Empfehlung

Für das Untersuchungsgebiet wird aufgrund der vorgefundenen städtebaulichen Situation, den dargestellten Sanierungszielen und den erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der Ziele die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens gemäß § 142 BauGB für den Bereich der Schlichtwohnungssiedlung einschließlich der Wohngebäude Stettiner Straße 1-5a, Marienburger Straße 1 und 3 sowie dem Gewerbebau Schobüller Straße 81 vorgeschlagen. Zur Umsetzung der Ziele sind umfassende öffentliche Maßnahmen erforderlich, wie die städtebauliche und funktionale Neuordnung sowie Herstellung und Änderung der Erschließung. In Folge dieser öffentlichen Maßnahmen wird davon ausgegangen, dass in diesem Bereich mit sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist.

Die Anwendung des § 164 ff. BauGB (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme) wird für das Untersuchungsgebiet nicht empfohlen, da das Quartier nicht erstmalig aufgrund seiner besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Husum entwickelt werden soll. Zudem besteht kein erhöhter Bedarf an Arbeitsstätten oder der Errichtung von Gemeinbedarfsflächen.

Die Anwendung des § 171a ff. BauGB (Stadtumbau) wird für das Untersuchungsgebiet nicht empfohlen. Wie die vorangegangene Untersuchung gezeigt hat, liegen in Hockensbüll erhebliche Funktionsverluste vor. Auch die Anpassungen zur Herstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur sind notwendig. Es besteht jedoch kein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen insbesondere von Wohngebäuden. Im Sinne einer zweckmäßigen und zügigen Durchführung der Maßnahmen zur Erreichung der Ziele ist dieses Instrument aufgrund der zu erwartenden Bodenwertsteigerungen und des erheblichen Bodenneuordnungsbedarf nicht ausreichend.

5. Abwägung zum Sanierungsverfahren und verfahrensrechtliche Empfehlung

Wie im Punkt „Verfahrensbedingungen zur Festlegung eines Sanierungsgebietes“ dargelegt, muss die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen, städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Die Verfahrensentscheidung hängt dabei insbesondere auch von der Einschätzung ab, ob wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen aufgrund der angestrebten städtebaulichen Verbesserungen zu erwarten sind.

Es ist dabei zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den

erforderlichen gemeindlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten. Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 –156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung zu beurteilen.

→ Prüfung: Bodenwertsteigerungen als Erschwernis des Grunderwerbs

In dem gesamten Bereich der ehem. Schlichtwohnungssiedlung beabsichtigt die Stadt eine umfassende Neuordnung, die u.a. eine Neuzuschneidung der einzelnen Grundstücke sowie die Neuanlage verschiedener Infrastruktureinrichtungen beinhaltet. Dazu müssen private Bauflächen von der Stadt erworben werden.

Aus diesem Grund wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

→ Prüfung: Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung

Durch die Umsetzung der angestrebten Sanierungsmaßnahmen sind Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet zu erwarten. Diese sind insbesondere durch eine verbesserte Ausnutzung der Bebaubarkeit, durch eine Verbesserung der Erschließung sowie durch eine Aufwertung des Umfeldes und Verbesserung des Images zu erwarten. Von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung kann daher ausgegangen werden.

Aus diesem Grund wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen.

Unter Abwägung der og. Gesichtspunkte sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156 BauGB für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Hockensbüll“ erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im umfassenden Verfahren durchzuführen.

6. Abwägung zur Festlegung zum Sanierungsgebiet

Insbesondere im Bereich der ehem. Schlichtwohnungssiedlung gibt es umfassende und vielschichtige städtebauliche Missstände (siehe Punkt F.1 Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit).

Die Durchführung der zentralen Maßnahmen, die für eine städtebauliche Entwicklung notwendig sind, wie der Abbruch der gesamten hochbaulichen als auch Erschließungsstrukturen, sind nur mit öffentlichen Fördermitteln umsetzbar.

Für den Erwerb der für Boden-/Ordnungsmaßnahmen benötigten Flächen werden die besonderen sanierungsrechtlichen Instrumente benötigt, wie das Privatgrundstück 11/82. Zudem kann es bei der Umsetzung von Maßnahmen durch die Stadt erforderlich werden, weitere anliegende Grundstücke privater Eigentümer/innen in eine zukünftige Planung mit einzubeziehen.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets im Sinne des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB erfolgt aufgrund der Abwägung gemäß § 136 BauGB, die zur Erreichung der in Punkt E formulierten Ziele erforderlich sind.

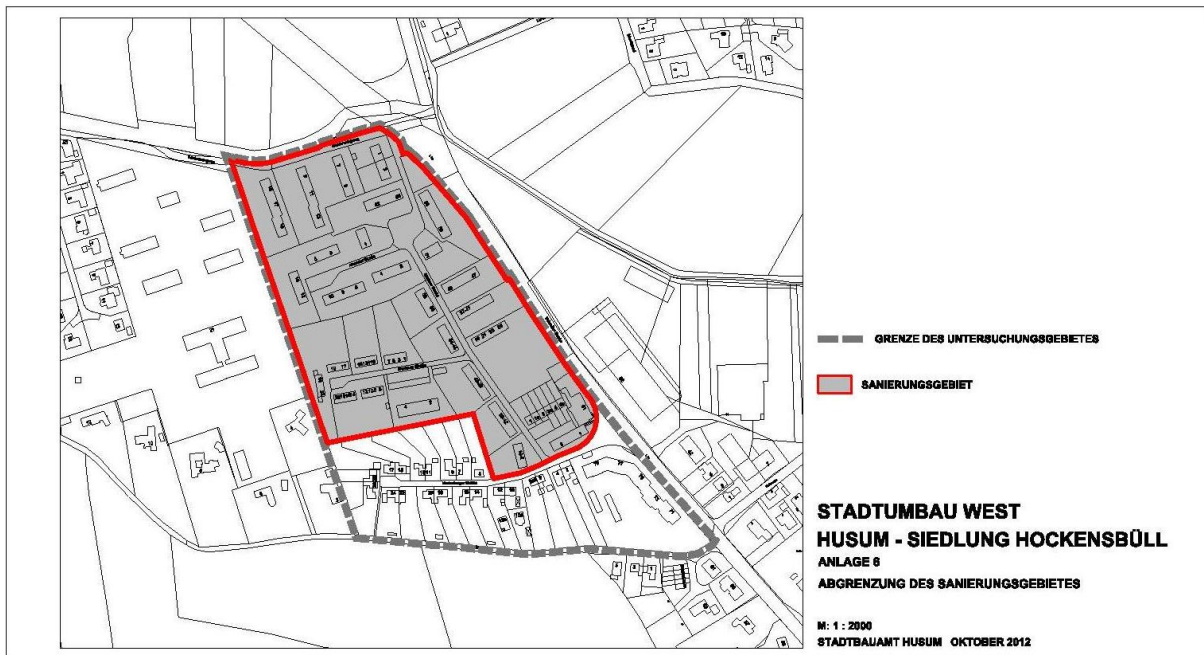
Das vorgesehene Sanierungsgebiet umfasst lediglich einen Teilbereich des Untersuchungsgebietes. In den übrigen Bereichen wird kein Handlungsbedarf gesehen.

7. Abgrenzung Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet „Hockensbüll“ wird begrenzt durch die Schobüller Straße im Westen, den Norderwungweg im Norden, der nördlichen Bebauung Marienburger Straße im Süden und östlich durch die Funkmeldestation.

Das Sanierungsgebiet „Hockensbüll“ umfasst eine Fläche von etwa 6 Hektar.

Plan: Abgrenzung Sanierungsgebiet (Anlage 6)



G. Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt.

Die Ausgaben ergeben sich aus denen in Punkt E beschriebenen Maßnahmen. Die Kosten der einzelnen Vorbereitungs-, Ordnungs- und Baumaßnahmen sind in der Tabelle „Kostenübersicht“ dargestellt. Sie wurden ermittelt auf Grundlage der Planung, Stand 04/2008, sowie einem Kostenansatz pro m², der sich aus der Intensität des erforderlichen Maßnahmenumfangs ergibt. Die ermittelten Summen der Ordnungs- und Baumaßnahmen beinhalten sowohl die Baunebenkosten als auch die gesetzliche Mehrwertsteuer. Für die Übersichtlichkeit wurden die Kosten gerundet. Im Zuge einer weiterführenden Planung können sich Änderungen in diesem Bereich ergeben.

2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Tab. Kostenübersicht

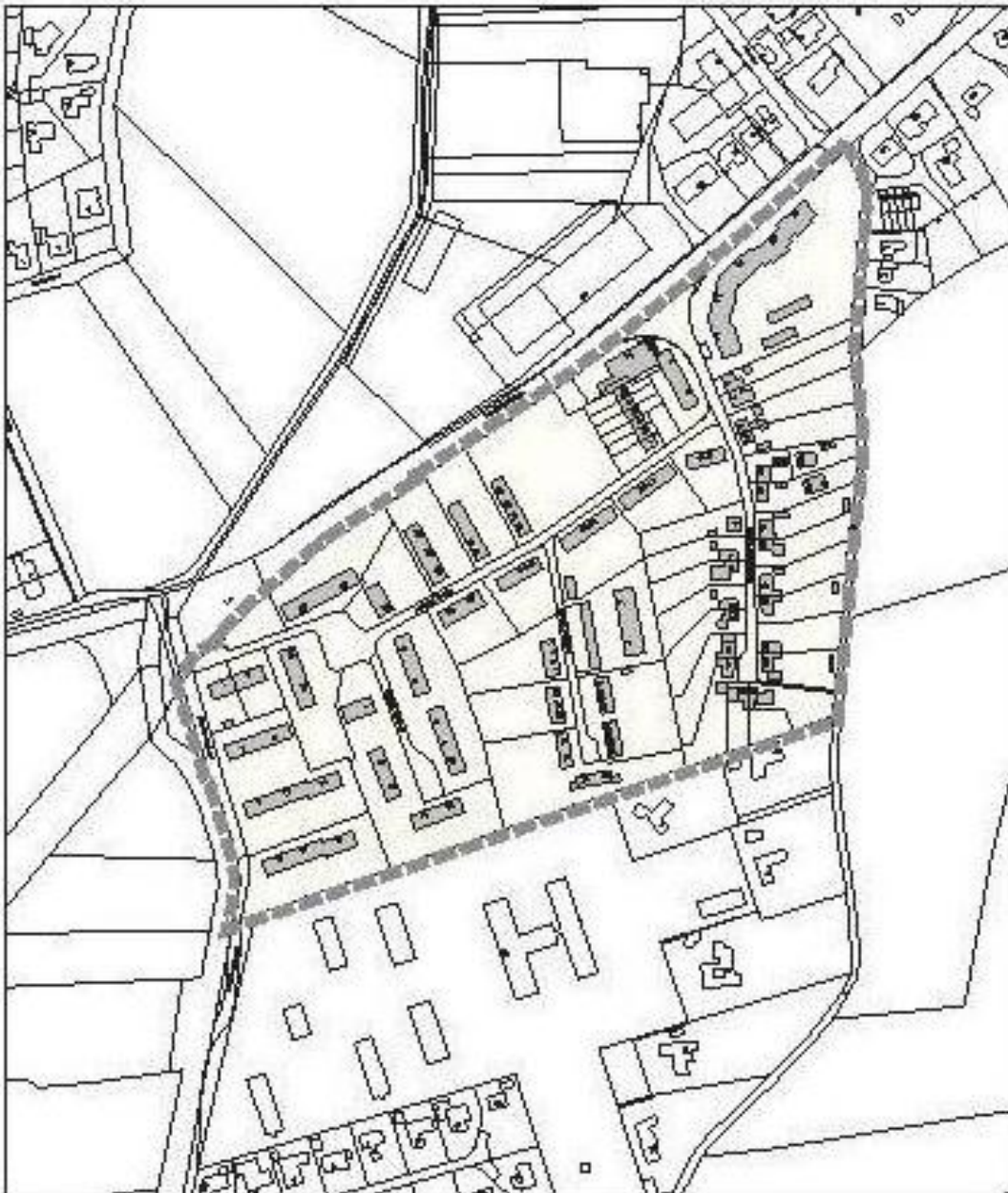
	Kostenart	Fläche / umbauter Raum	Voraussichtliche Kosten in TEUR
1	Maßnahmen der Vorbereitung		467,5
	Städtebauliche Planungen		
	- Städtebaulicher Ideenwettbewerb *		22,5
	- Städtebaulicher Entwurf/Rahmenplan *		15,0
	- Bebauungsplan		50,0
	- weitere		90,0
	Öffentlichkeitsarbeit		10,0
	Vergütung von Trägern/Beauftragte		280,0
2	Ordnungsmaßnahmen		6.700,0
2.1	Grundstückserwerb (GEWOBA Nord Bestand)	40.000m ²	2.350,0
	Grundstückserwerb (Flurstück 11/82)	800m ²	100,0
2.3	Freilegung von Grundstücken	62.000m ³	1.750,0
2.4	Herstellung von Erschließungsanlagen	6.500m ²	1.800,0
2.4	Quartiersplatz/Grünanlage	1.000m ²	200,0
2.5	Aufwendungen nach § 150 BauGB		500,0
3	Baumaßnahmen		0,0
	-		0,0
	Summe		7.167,5

*Bereits erfolgt

Tab. Finanzierungsübersicht

	Einnahmeart	Bemerkung	Voraussichtliche Einnahme in TEUR
1	Zweckgebundene Einnahmen		3.012,5
	Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	Annahme	300,0
	Grundstückserlöse	Annahme	2.700,0
	Mittel Dritter		12,5
2	Eigenmittel und Zuwendungen		4.155,0
	Erschließungs- und Baumaßnahmen		200,0
	Eigenmittel der Kommune		1.318,3
	Zuwendungen des Landes und des Bundes		2.636,7
		Summe	7.167,5

H. Anlagen



--- GRENZE DER UNTERSUCHUNGSGEBIETE

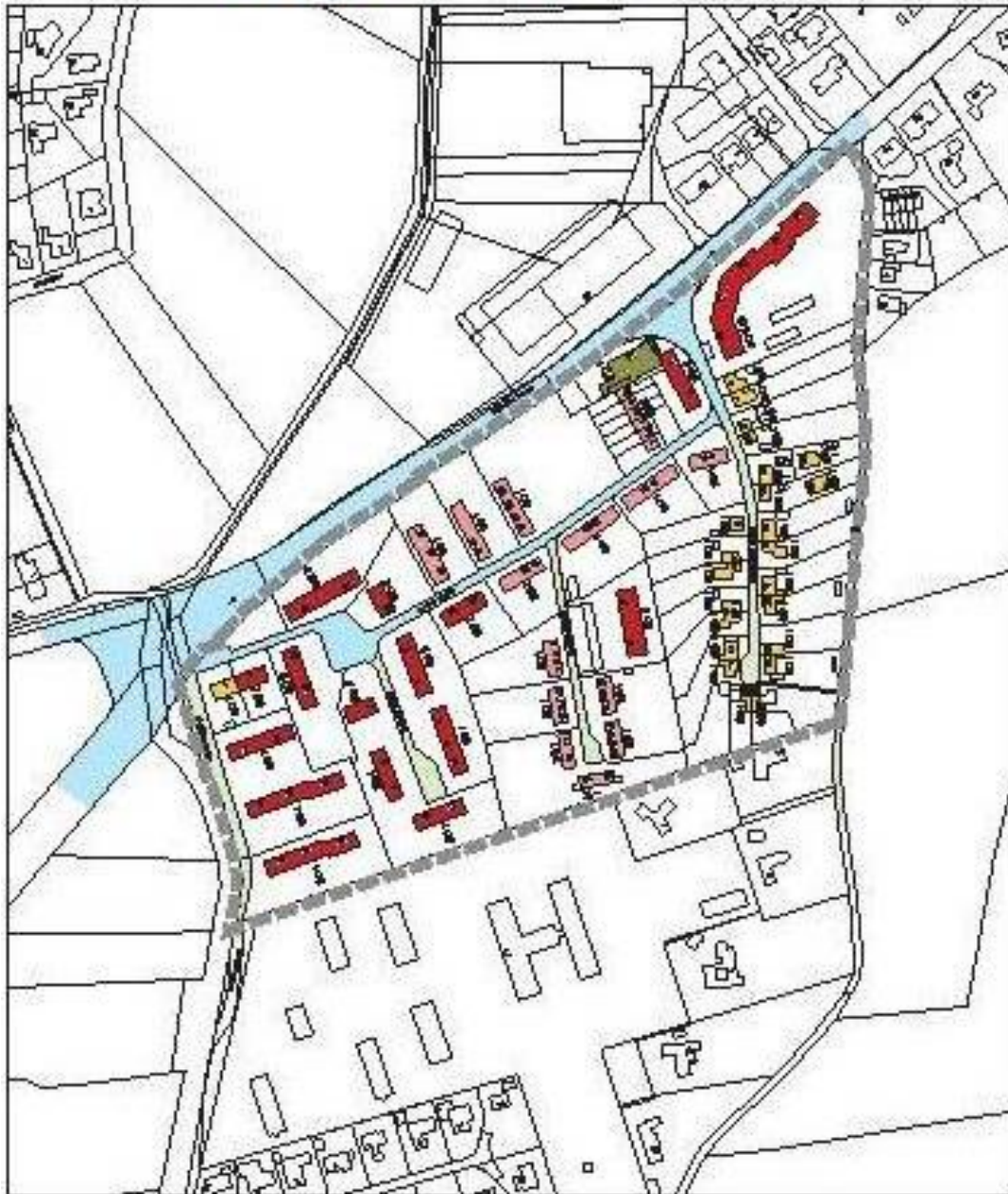
**STADTUNBAU WEST
HUSUM - SIEDLUNG HOCKENSBÜLL**

ANLAGE 1

ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

16-1-1982

STADTBAUAMT HUSUM OKTOBER 2012



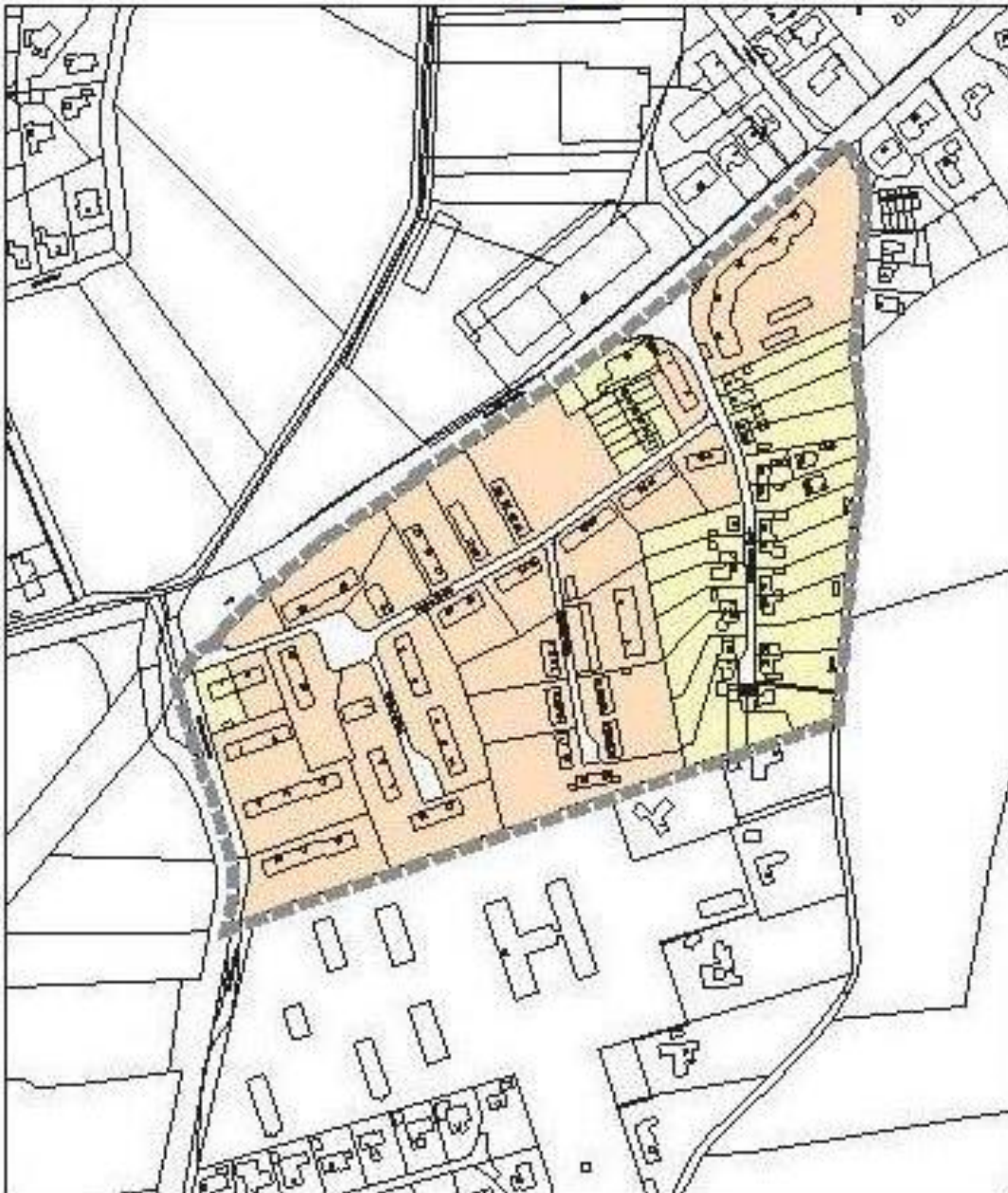
GRÜNZEIGER UNTERBAUCHARAKTERISTIKEN

- REIFAMILIENHÄUSER / DOPPELHÄUSER
- FAMILIENHÄUSER
- MANGELWASSELNÄHLEN
- DIENSTLEISTUNG
- VERSCHÖNERUNG
- SATTELDÄCHER
- FLACHDÄCHER
- WALMDÄCHER
- HAUPTBEREICHLEISTUNG
- ANLEGERSTRASSEN

**STADTUMBAU WEST
HUSUM - SIEDLUNG HOCKENSBÜLL**

ANLAGE 2 GEBÄUDESTRUKTUR

1:1.000
STADTUMBAU HUSUM OKTOBER 2012



--- GRENZE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

WOHNGEBIET
 PRIVATES EREIGNIS



**STADTBAU WEST
 HUSUM - SIEDLUNG HOCKENSBÜLL**

ANLAGE 3

ENTWURFSVERHÄLTNISSKIZZE

16.11.2014

STADTBÜRO HUSUM - OSTFORDEN 2402



- GRENZE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES
- MODERNISIERUNGS- U. INSTANDSETZUNGSBEDARF
- STÄDTEBAULICH UNGEORDNETER BEREICH
- LEERSTAND 100%
- LEERSTAND TEILWEISE
- DEFIZITE BEI GRÜNFLÄCHEN IM WOHNUMFELD
- SCHLECHTER STRASSENZUSTAND
- HOHE VERKEHRSBELASTUNG

**STADTBAU WEST
HUSUM - SIEDLUNG HOCKENSBÜLL**

ANLAGE 4
MÄNGEL UND KONFLIKTE

—M-4-2000—
STADTBAUAMT HUSUM OKTOBER 2012



— GRENZE DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG, ggf. GRUNDERWERB

ABBRUCH HOCHBAU

RÜCKBAU INFRASTRUKTUR

MODERNISIERUNGSBEDARF

NEUORDNUNG GRÜN- UND FREIRÄUME

STADTUMBAU WEST HUSUM - SIEDLUNG HOCKENSBÜLL

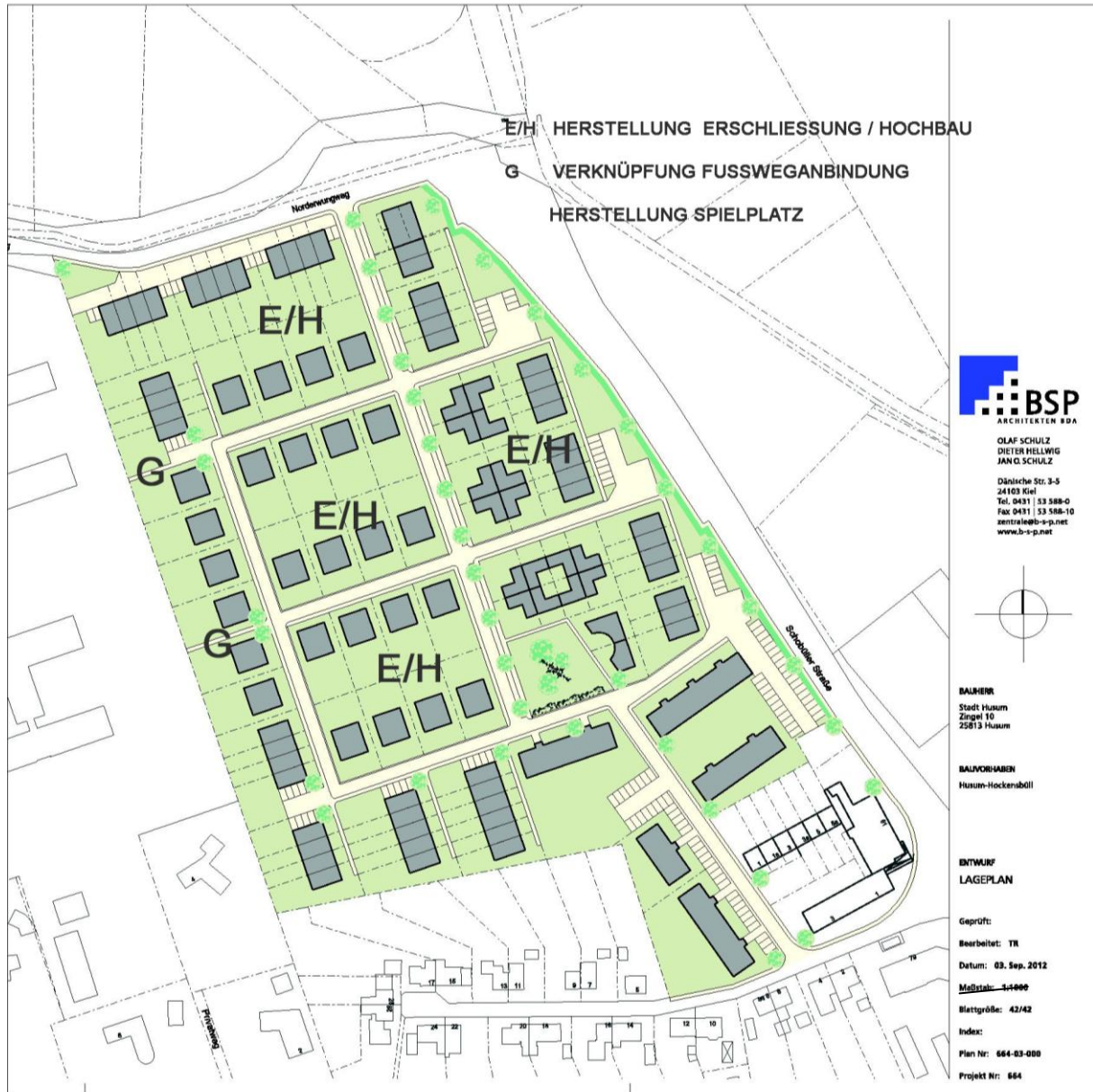
ANLAGE 5A

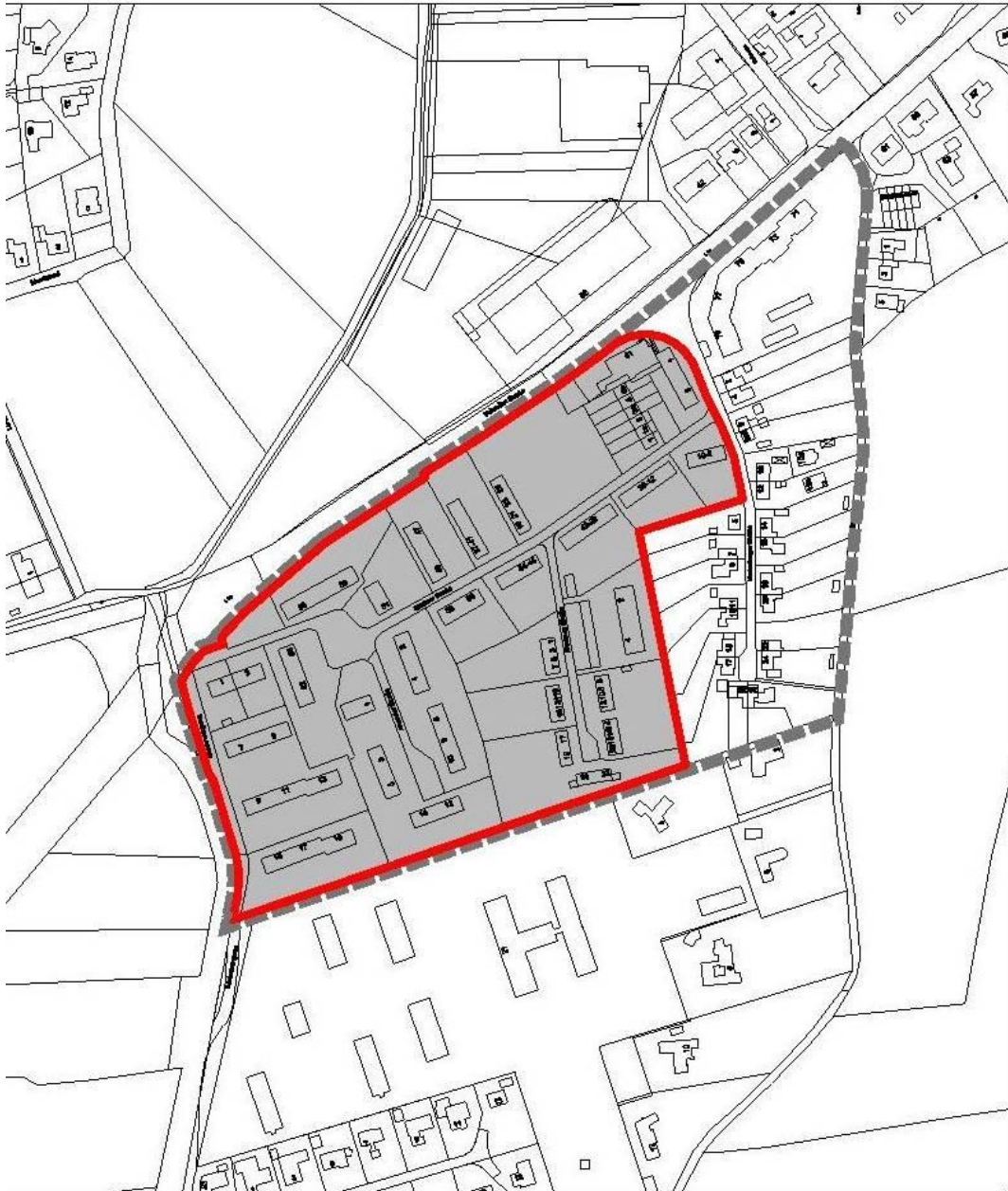
MASSNAHMENKONZEPT "RÜCKBAU"

M: 1:2000

STADTBAUAMT HUSUM OKTOBER 2012

Anlage 5b: Maßnahmenkonzept „Neuordnung“, Stand September 2012





— GRENZE DES UNTERSUCHUNGSBEBIETES

■ SANIERUNGSGEBIET

STADTBBAU WEST HUSUM - SIEDLUNG HOCKENSBÜLL ANLAGE 6

ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

M: 1:20000

STADTBBAUAMT HUSUM OKTOBER 2012

Anlage 7: Ergebnisübersicht der innerstädtische Flächenpotentiale, Stand 2011

Potenzialfläche Name	Fläche (qm netto)		Abschnitt Arbeitsfeld	Fläche (qm netto)		Bebauung (Anteil WE in ...)			WE errechnet aus Fläche u. Beb.
						Ein- und Zweifam. häusern	Reihenhs. oder Stadtviellen	Geschoss wohnungs bau	
Bredstedter Straße, 2. BA	70.000		1. Vermarktung	25.000		70%	20%	10%	86
			2. Vermarktung	25.000		70%	20%	10%	86
			3. Vermarktung	20.000		70%	20%	10%	0
Ehem. Iven-Agßen-Schule	6.000		1. Abschnitt	3.000		0%	0%	100%	0
			2. Abschnitt	3.000		0%	0%	100%	0
Trommelberg	15.000		1. Abschnitt	7.500		0%	0%	100%	11
			2. Abschnitt	7.500		0%	30%	70%	8
Klaus-Groth-Straße / Wobau	9.500		Gesamtfläche	9.500		0%	20%	80%	0
Siedlung Hockensbüll	48.700		1. Abschnitt	5.000		0%	0%	100%	19
			2. Abschnitt	20.000		80%	20%	0%	76
			3. Abschnitt	23.700		80%	20%	0%	65
Marienthofweg / ehm. Schnoor	45.000		1. Abschnitt	15.000		50%	20%	30%	64
			2. Abschnitt	15.000		50%	50%	0%	45
			3. Abschnitt	15.000		0%	60%	40%	0
Poggenburgstraße	10.000		1. Abschnitt	3.300		0%	0%	100%	0
			2. Abschnitt	3.300		0%	0%	100%	0
			3. Abschnitt	3.400		0%	0%	100%	13
Baumschule / Heiligenst. Str.	10.000		Gesamtfläche	10.000		75%	25%	0%	0
A.-Brütt-Str. / Wandmaker	3.000		Gesamtfläche	3.000		0%	0%	100%	3
A.-Brütt-Str. / Freiheit	16.000		1. Abschnitt	8.000		0%	20%	80%	8
			2. Abschnitt	8.000		0%	20%	80%	31
Ostenfelder Landstr. / H&D	24.000		1. Abschnitt	8.000		75%	25%	0%	31
			2. Abschnitt	8.000		75%	25%	0%	31
			3. Abschnitt	8.000		75%	25%	0%	18
Sonstige / nur zentrale Lagen	15.000		Gesamtfläche	15.000		20%	30%	50%	0
Husum insgesamt	272.200		Husum insgesamt	272.200					595

Anlage 8: Abwägung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Träger öffentlicher Belange, Anschrift	Angeschrieben am	Stellungnahme am	Anmerkungen	Abwägung
Deutsche Telekom AG Rungholdtstraße 9 25746 Heide	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	
Wasser- und Schifffahrtsamt Am Hafen 40 25852 Tönning	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	
Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein Abt. Straßenbau und Verkehr VII-4 über LBV-SH Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Niederlassung Flensburg Schleswiger Straße 55 24941 Flensburg	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein Abt. Landesplanung – IV 5 Postfach 7125 24171 Kiel	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	
Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (nur Landschafts- und Grünordnungspläne) Postfach 7151 24171 Kiel	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	

Träger öffentlicher Belange, Anschrift	Angeschrieben am	Stellungnahme am	Anmerkungen	Abwägung
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN-SH) Herzog-Adolf-Straße 1 25813 Husum	19.10.2012 / 9.11.2012	06.11.2012	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort ist außerhalb des Zuständigkeitsbereiches ▪ Geltungsbereich VU liegt in einem überflutungsgefährdeten Gebiet 	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.
Wehrbereichsverwaltung Nord Außenstelle Kiel Feldstraße 234 24106 Kiel	19.10.2012 / 9.11.2012	7.11.2012 / 16.11.2012	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. 	Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.

Träger öffentlicher Belange, Anschrift	Angeschrieben am	Stellungnahme am	Anmerkungen	Abwägung
<p>Kreis Nordfriesland Für die Belange: Bauaufsicht, Denkmalschutz, Gesundheitswesen einschl. gesundheitlicher Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege, Kommunal-, Schulaufsicht, Jugend- und Sozialhilfe, Sport, Straßenverkehr/Straßenbau, Abfallentsorgung, Brandschutz, Altlasten, Katastrophenschutz, Wasserwirtschaft 25813 Husum</p>	<p>19.10.2012 / 9.11.2012</p>	<p>5.12.2012</p>	<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Vor Abbruch der Maßnahmen ist ein artenschutzrechtliches Gutachten notwendig. Aus dem Gutachten sind entsprechende Rückschlüsse für Abrisszeiten und ggf. Schaffung von Ersatzbrutplätzen abzuleiten. <p>Bau- und Planungsabteilung</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bei der Planung der Erschließungsstraßen und Gebäudezugängen/zufahrten sind die Forderungen gem. §5 LBO zu beachten. ▪ Es ist eine Löschwasserversorgung von 48m³/h für eine Dauer von mind. 2 Stunden herzustellen. <p>Untere Denkmalschutzbehörde</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Auf dem Grundstück Nordenweg 21 befindet sich die ehem. Horchstelle Hockensbüll. Diese 7 Gebäude stehen gem. § 5 (2) DSchG als Kulturdenkmal besonderer Bedeutung unter Schutz. Eine angrenzende Bebauung ist vorab mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. 	<p>Die Anmerkungen werden im Zuge der Durchführung der Maßnahmen beachtet.</p>

Träger öffentlicher Belange, Anschrift	Angeschrieben am	Stellungnahme am	Anmerkungen	Abwägung
<p>Stadtwerke Husum Netz GmbH Am Binnenhafen 1 25813 Husum</p>	<p>19.10.2012 / 9.11.2012</p>	<p>31.10.2012</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Stadtwerke Husum Netz GmbH bittet um frühzeitige Beteiligung bei den vorgesehenen Maßnahmen Abbruch und Erschließung, damit die Anforderungen an die Versorgungssysteme ausreichend berücksichtigt werden können. ▪ Es wird auf die bestehenden Konzeptionsverträge zur Beteiligung der Stadt an den Kosten verwiesen. 	<p>Eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung wird vorgenommen.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stadtwerke Husum Abwasserentsorgung Am Binnenhafen 1 25813 Husum</p>	<p>19.10.2012 / 9.11.2012</p>		<p>Keine Stellungnahme abgegeben</p>	
<p>Polizeidienststelle Husum Poggenburgstraße 9 25813 Husum</p>	<p>19.10.2012 / 9.11.2012</p>		<p>Es bestehen keine polizeilichen Bedenken. Anmerkung: Seite 15, Radverkehr: ▪ Die Auswertung der Verkehrsunfälle ergibt keine besonders hohe Gefährdung von Radfahrern im Bereich Schobüller Straße.</p>	<p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Landesschutzverband Schleswig-Holstein e.V. (AG 29) Burgstraße 4 24103 Kiel</p>	<p>19.10.2012 / 9.11.2012</p>	<p>06.12.2012</p>	<p>Keine Anmerkung</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Träger öffentlicher Belange, Anschrift	Angeschrieben am	Stellungnahme am	Anmerkungen	Abwägung
Verein Jordsand Haus der Natur Bornkampsweg 35 22926 Ahrensburg	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	
Bund für Umwelt und Naturschutz e.V. Landesverband Schleswig-Holstein Lerchenweg 22 24103 Kiel	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	
Naturschutzbund Deutschland Landesverband Schleswig-Holstein e.V. Färberstraße 51 24534 Neumünster	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	
Untere Naturschutzbehörde Kreis Nordfriesland Marktstraße 25813 Husum	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	
Stadt Husum Tiefbauabteilung Zingel 10 25813 Husum	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	
Stadt Husum Bauaufsicht Zingel 10 25813 Husum	19.10.2012 / 9.11.2012		Keine Stellungnahme abgegeben	