

Top:

Beschlussvorlage Fürstenau FB 5/006/2015

Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.03.2015	Planungs-, Bau- und Umweltausschusses	Vorberatung
10.03.2015	Verwaltungsausschuss	Entscheidung

Städtebauliche Entwicklung "Innenstadt" Fürstenau

Die in der Innenstadt von Fürstenau rechtskräftigen Bebauungspläne weisen überwiegend Kerngebiete aus, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentraler Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen. Nach den textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sind sonstige Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig, oberhalb des 1. Obergeschosses nur Wohnungen. Damit sind Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen.

Außerdem gilt die geschlossene Bauweise, d. h. die Gebäude werden ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

An die Verwaltung werden vermehrt Anfragen gestellt, das Wohnen auch im Erdgeschoss zuzulassen (z.B. Fläche Parkplatz am Hohen Tor, Bauruine Apotheke Große Straße, Bahnhofstr. 9). Bislang wurden konkrete Bauvorhaben mit dieser Absicht abgelehnt.

Die Stadt Fürstenau befindet sich derzeit in einem tiefgreifenden Strukturwandel mit erheblichen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Dieser Wandel wurde insbesondere ausgelöst durch:

1. die demographische Entwicklung, die zu einer sinkenden Einwohnerzahl sowie zu mehr Älteren / weniger Jüngeren führt,
2. den Abzug der Bundeswehr bzw. die Aufgabe der „Pommern-Kaserne“ sowie
3. die zunehmende Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an der Peripherie bzw. am Innenstandrand in den vergangenen Jahren, da Grundstücke in der erforderlichen Größe in der Innenstadt aufgrund der vorgegebenen städtebaulichen Struktur nicht zur Verfügung standen. Ein Verzicht auf die Ansiedlung hätte die Grund- und Nahversorgung der Stadt Fürstenau gefährdet.

Die Auswirkungen und Veränderungen treten in der Innenstadt von Fürstenau durch leerstehende Geschäftsräume und Wohnungen, mindergenutzte Flächen sowie Brachflächen in Erscheinung. Diese städtebaulichen Funktionsverluste führen bereits seit einiger Zeit zu einer spürbaren Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches von Fürstenau. Erfreulicherweise hat sich die Leerstandssituation in der Großen Straße durch mehrere private Initiativen erheblich verbessert. Außerdem trägt auch der Ferien- und Freizeitpark „Fürsten Forest“ mittlerweile nachhaltig zur Attraktivitätssteigerung der Stadt Fürstenau bei.

Dennoch sind noch erhebliche Defizite in der Innenstadt vorhanden. Aufgrund der Haushaltssituation ist die Stadt Fürstenau allein nicht in der Lage, die erforderlichen Maßnahmen in Angriff zu nehmen. Aus diesem Grunde hat die Stadt Fürstenau bereits seit 2008 jährlich Städtebauförderungsmittel beantragt. Leider wurde eine Bewilligung bislang nicht erteilt. Die Förderanträge sollten auch weiterhin gestellt werden.

Um die Situation in der Innenstadt nicht noch zu verschärfen, sollten Abweichungen von den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne auch für Teilbereiche immer im Hinblick auf die Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürstenau betrachtet werden und ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden.

Zur gemeinsamen Erarbeitung von Grundlagen einer solchen Konzeption hat die Werbebegegnungsgemeinschaft angeregt, über eine Neuauflage der Planerwerkstätten unter Beteiligung des Landkreises nachzudenken.

Die Kosten für die Durchführung von 4 Werkstätten betragen ca. 5.000,-- €.

Eine weitere Herausforderung stellen bereits vorhandene Baulücken und zukünftige Abrissvorhaben dar. Das Erscheinungsbild der Stadt wird im Wesentlichen durch die regelmäßige, geschlossene Altstadtanlage sowie durch die Schlossanlage und den Bürgerpark geprägt. Der historische Stadtgrundriss aus dem 14ten Jahrhundert ist auch heute noch aufgrund der durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in den 1980-er Jahren sehr gut im Stadtbild ablesbar und erlebbar und sollte unbedingt erhalten bleiben.

Der Abriss von Gebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen (siehe Anlage), ist seit 2012 grundsätzlich genehmigungsfrei. Um städtebaulichen Fehlentwicklungen innerhalb der historischen Fürstenauer Altstadt – z. B. durch den Abbruch von Gebäuden und Nachnutzung der Grundstücke als Parkplatz – vorzubeugen, wird empfohlen, eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB aufzustellen. Die Satzung „*dient dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt*“. Der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb des Satzungsgebietes bedarf der Genehmigung.

Die Kosten für die Aufstellung einer Erhaltungssatzung betragen brutto ca. 3.500,-- €.

Finanzielle Auswirkungen:

- ergeben sich aus der Beschlussfassung –

(Ahrend)
Fachdienst I

Beschlussvorschlag:

- keiner -

(Kolosser)
Fachdienst III

(Trütken)
Stadtdirektor

Anlagen