



A M T S B L A T T

DER STADT NEUKIRCHEN-VLUYN

50. Jahrgang

Erscheinungstag: 26.02.2024

Nr. 3

INHALT:

Bekanntmachungen der Stadt Neukirchen-Vluyn:

- Seite 8 Bekanntmachung über den Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) und des Inkrafttretens der
1. Änderung der Sanierungssatzung
Sanierungsgebiet „Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn Bereich Vluyn Nordring, Humboldtstraße, Leibnizstraße“
- Seite 24 Instandsetzung vernachlässigter Grabstätten

HERAUSGEBER:

Der Bürgermeister, 47504 Neukirchen-Vluyn, Erscheinungsweise nach Bedarf
Erhältlich im Rathaus, sowie bei der Stadtbücherei Neukirchen und Vluyn,
der Volksbank Niederrhein eG Alpen in Neuk.-Vluyn, der Sparkasse am Niederrhein in Neuk.-Vluyn,
Einzelbezug gegen Kostenbeteiligung bei der Stadt Neukirchen-Vluyn, Ratsbüro, 47504 Neukirchen-Vluyn

Bekanntmachung

über den

Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) und des Inkrafttretens der

1. Änderung der Sanierungssatzung

Sanierungsgebiet „Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße, Leibnizstraße“

Beschluss der Sitzung des Rates vom 13.12.2023

Genaue Fassung:

Der Rat beschließt:

1. Die vorbereitende Untersuchung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße, Leibnizstraße“ wird zur Kenntnis genommen (Anlage 1). Die Grundlage für die 1. Änderung der Sanierungssatzung ist weiterhin die vorbereitende Untersuchung nach § 141 BauGB.
 2. Die 1. Änderung der Sanierungssatzung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird beschlossen.
 3. Mit der 1. Änderung ändert sich die Bezeichnung der Sanierungssatzung von „*Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße, Leibnizstraße*“ (Anlage 2) in „*Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße*“ (Anlage 3). Das neue Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke innerhalb der im Lageplan der in Anlage 3 abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der 1. Änderungssatzung.
 4. Die Stadt Neukirchen-Vluyn ersucht das Grundbuchamt, die bisherigen Sanierungsvermerke für die betroffenen Grundstücke außerhalb des Sanierungsgebiets zu löschen.
 5. Die Frist zur Durchführung der Sanierung gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB soll 15 Jahre nicht übersteigen.
-

Satzung

Auf Grund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist, der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), hat der Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn in seiner Sitzung am 13.12.2023 die folgende Satzung beschlossen:

Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn

Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße und Leibnizstraße – 1. Änderung

in

Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn

Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und Änderung der Bezeichnung zu „Vluynner Nordring, Humboldtstraße“

(1)

In der Stadt Neukirchen-Vluyn wird das Gebiet, das im beiliegenden Lageplan räumlich abgegrenzt ist, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Aufgrund der geänderten Abgrenzung findet mit der 1. Änderung ebenfalls die Änderung der Bezeichnung der Sanierungssatzung über das Sanierungsgebiet statt. Die Bezeichnung lautet mit Inkrafttreten dieser Satzung „Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße“.

(2)

Das städtebauliche Sanierungsgebiet „Vluynner Nordring, Humboldtstraße“ umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung (Anlage 1).

(3)

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 2

Ziele der Sanierung

Die Ziele der Sanierung ergeben sich aus der „Vorbereitenden Untersuchung für den Bereich Vluynner Nordring“.

**§ 3
Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt; die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden entsprechend keine Anwendung.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 3 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist in dem zu dieser Bekanntmachung gehörenden Kartenausschnitt kenntlich gemacht. Weiterhin wird gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB die Begründung der Satzung bekannt gemacht. Darin finden sich die wesentlichen Regelungsinhalte der Satzung. Die in § 2 der Satzung genannte vorbereitende Untersuchung sowie sämtliche zu der Satzung gehörenden Unterlagen liegen im Rathaus, Planungs- und Bauordnungsamt, Hans-Böckler-Str. 26 in Neukirchen-Vluyn während folgender Dienstzeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Dienstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Donnerstag	8.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr
Freitag	8.00 bis 12.00 Uhr

Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Zusätzlich sind die Unterlagen im Internet unter der Adresse <https://www.neukirchen-vluyn.de/wirtschaft-standort/flaechen-stadtentwicklung/landes-regional-und-stadtplanung> (Bebauungspläne und Satzungen der Stadt Neukirchen-Vluyn) verfügbar.

Mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Neukirchen-Vluyn tritt die Satzung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Hinweise:

§ 215 BauGB

Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

(1) Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
-

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 214 BauGB

Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren

- (1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn
1. entgegen § 2 Absatz 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
 2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Absatz 2, § 4 Absatz 2, § 4a Absatz 3, Absatz 4 Satz 2, nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, nach § 22 Absatz 9 Satz 2, § 34 Absatz 6 Satz 1 sowie § 35 Absatz 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn
 - a) bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind,
 - b) einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben,
 - c) (weggefallen)
 - d) bei Vorliegen eines wichtigen Grundes nach § 3 Absatz 2 Satz 1 nicht für die Dauer einer angemessenen längeren Frist im Internet veröffentlicht worden ist und die Begründung für die Annahme des Nichtvorliegens eines wichtigen Grundes nachvollziehbar ist,
 - e) bei Anwendung des § 3 Absatz 2 Satz 5 der Inhalt der Bekanntmachung zwar in das Internet eingestellt wurde, aber die Bekanntmachung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 zu veröffentlichenden Unterlagen nicht über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht wurden,
 - f) bei Anwendung des § 13 Absatz 3 Satz 2 die Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde oder
 - g) bei Anwendung des § 4a Absatz 3 Satz 4 oder des § 13, auch in Verbindung mit § 13a Absatz 2 Nummer 1 und § 13b, die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;
 3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Absatz 2, § 5 Absatz 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Absatz 5, § 9 Absatz 8 und § 22 Absatz 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
-

- (2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn
1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Absatz 2 Satz 2) oder an die in § 8 Absatz 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
 2. § 8 Absatz 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
 3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
 4. im Parallelverfahren gegen § 8 Absatz 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.
- (2) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

§ 44 BauGB

Entschädigungspflichtige, Fälligkeit und Erlöschen der Entschädigungsansprüche

- (1) Ein Entschädigungsberechtigter kann Entschädigung verlangen, wenn die in §§ 39 bis 42 Baugesetzbuch bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt.
- (2) Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in o.g. Fällen bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Bekanntmachungsanordnung:

§ 7 Absatz 6 der Gemeindeordnung (GO NRW)

Bekanntmachungsanordnung

Die vom Rat der Stadt Neukirchen-Vluyn am 13.12.2023 beschlossene Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), in der zur Zeit gültigen Fassung, kann beim Zustandekommen dieser Satzung nach Ablauf von sechs Monaten seit Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Neukirchen-Vluyn vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bestätigung gemäß § 2 Abs. 3 BekanntmVO

Es wird hiermit bestätigt, dass

- 1. der Wortlaut der beigefügten **Satzung** mit dem Beschluss des Rates der Stadt Neukirchen-Vluyn vom 13.12.2023 übereinstimmt, und
- 2. nach § 2 Abs. 1 und 2 BekanntmVO NW verfahren worden ist.

Neukirchen-Vluyn, den 20.02.2024

Ralf Köpke
Bürgermeister

Anlagen siehe Folgeseiten

Räumlicher Geltungsbereich

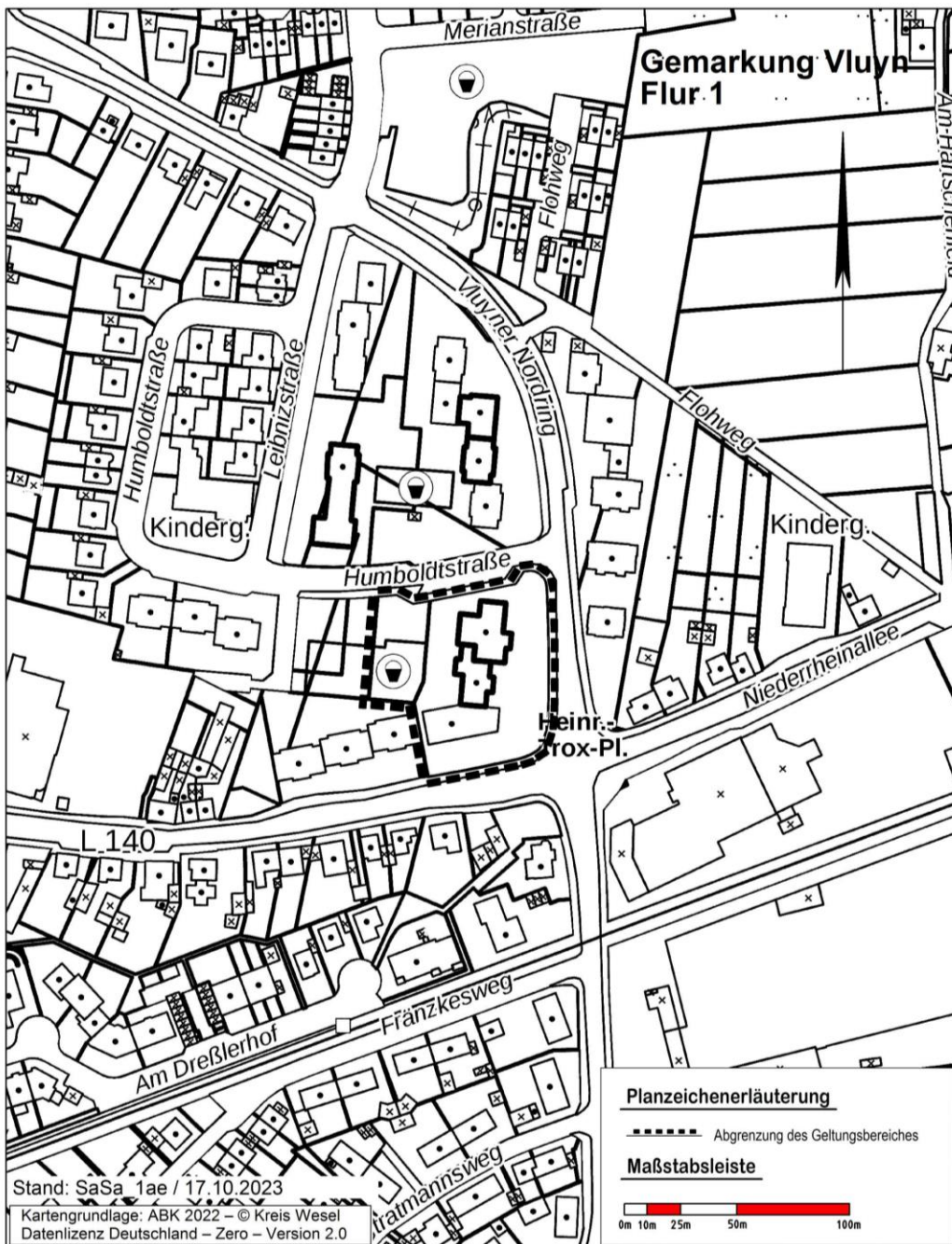
Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn

Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße und Leibnizstraße
– 1. Änderung

in Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn

Bereich Vluynner Nordring Humboldtstraße

Stadt Neukirchen-Vluyn





Stadt Neukirchen-Vluyn
Kreis Wesel

Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn

Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße und Leibnizstraße –
1. Änderung

in

Sanierungssatzung Ortsteil Vluyn

Bereich Vluynner Nordring, Humboldtstraße

Begründung

gem. § 142 BauGB

1. Ausgangssituation

Auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 17, Gebiet am Flohweg, der im Jahr 1972 Rechtskraft erlangte, entstanden in den Folgejahren östlich des Ortskerns von Vluyn ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern und mehrere Geschosswohnungsbauten. Letztere können als durchaus typisch für den sozialen Wohnungsbau der 1970er Jahre angesehen werden. Aus der ansonsten eher kleinteilig geprägten Bebauungsstruktur Vluyns stechen allerdings die beiden zeh- und dreizehngeschossigen Wohntürme (Vluyner Nordring 59) dieser Wohnsiedlung hervor.

Bereits in den 2000er Jahren wurden seitens der Stadtverwaltung ein teilweise mangelhafter Zustand der Geschosswohnungsbauten und deren Außenanlagen in Verbindung mit Leerständen dokumentiert und erste Initiativen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ergriffen. Das Hochhausgebäude steht mittlerweile seit vielen Jahren leer. Nach einem Eigentümerwechsel Mitte des zurückliegenden Jahrzehnts wurden zunächst gemeinsam Entwicklungsoptionen diskutiert. Es gab erste Gespräche mit dem Ministerium bezüglich möglicher Förderungs- und weiterer Unterstützungsmöglichkeiten. Im Ergebnis wurde die Erstellung eines integrierten Handlungskonzepts sowie eines kommunalen Handlungskonzepts Wohnen angeregt, um die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebau- und Wohnraumförderung zu schaffen.

In 2016 gab es innerhalb des Konzerns der Eigentümerfirma einen Eigentumswechsel bezüglich des Hochhauses, der eingeschossigen Immobilie Humboldtstraße 4 und Teile der angrenzenden Tiefgarage. Für die bei ersterem Eigentümer verbliebenen Immobilien ist eine schrittweise Sanierung erkennbar. Bei den genannten anderen Immobilien wurden keine Maßnahmen ergriffen. Mehrere Zwangsversteigerungsverfahren wurden von der neuen Eigentümerin abgewendet. Aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustands des Hochhauses erscheint dem hinzugenommenen Sachverständigen eine Sanierung nicht wirtschaftlich durchführbar und ein Abriss zumindest des Hochhauses sinnvoll. Kaufangebote der Stadt Neukirchen-Vluyn wurden bislang ausgeschlagen, auch wenn diese oberhalb des Verkehrswertes lagen.

Zum Jahresende 2021 hat die Stadt Neukirchen-Vluyn ihr Vorkaufsrecht an der Hochhausimmobilie geltend gemacht, um in eine Vereinbarung zwischen der Eigentümerin und einem Kaufinteressenten einspringen zu können. Dies wurde von der Eigentümerin beklagt, das Gerichtsverfahren hierzu läuft nach wie vor.

Im Jahr 2017 wurde die Erstellung einer städtebaulichen Untersuchung beschlossen, welche im Jahr 2019 beauftragt und in 2020/2021 durchgeführt wurde. Als weiteres Planungsinstrument hat der Rat für den Bereich der Geschosswohnungsbauten eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.

2. Arbeits- und Beteiligungsprozess

Das Untersuchungsgebiet wurde großräumig um die Geschosswohnungsbauten gewählt, da sich die bei dem Hochhaus und den weiteren Geschosswohnungsbauten offenkundigen Problemlagen auf das Quartier insgesamt und das Wohnumfeld auswirken. Somit befinden sich auch die benachbarten Einfamilienhausbestände und angrenzende Grünanlagen im Untersuchungsgebiet.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wurde neben der Auswertung vorhandener Grundlagen und statistischer Daten, Ortsbesichtigungen, einer Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch eine Beteiligung sämtlicher Eigentümer und Mieter im Untersuchungsraum vorgenommen. Die Eigentümerin der Hochhausimmobilie hat keine Rückmeldung zu der Befragung gegeben. Mehrere Versuche der Kontaktaufnahme seitens der Stadtverwaltung scheiterten. Somit liegen keine verwertbaren Auskünfte der Eigentümerin hinsichtlich der Nutzungsabsichten zu der Hochhausimmobilie vor. In den umliegenden Geschosswohnungsbauten konnten mit Unterstützung der Eigentümerin mehrere Besichtigungen durchgeführt werden. Mit dieser Eigentümerin fanden weiterhin Gespräche statt, in denen das geplante Vorgehen für den Umgang mit den Gebäuden erläutert wurde.

3. Bewertung des Gebäudebestandes

Von den 193 Wohneinheiten der Gebäude Leibnizstraße 2 bis 10 und Vluynner Nordring 51 bis 57 standen zum Zeitpunkt der Befragung im März 2020 über 50 % leer (110 Wohnungen). Dieser Leerstand war mit den laufenden Sanierungsarbeiten zu begründen, da die Wohnungen sukzessive entmietet, saniert und wiedervermietet wurden. Zum Zeitpunkt der zweiten Innenbesichtigung am 19. Mai 2021 war die Sanierung der Gebäude Vluynner Nordring 51 bis 57 weitgehend abgeschlossen und die Wohnungen der Gebäude Vluynner Nordring 51 bis 55 bis auf eine bereits wiederbezogen. Ebenfalls waren zu diesem Zeitpunkt die Sanierungsmaßnahmen in den Gebäuden Leibnizstraße 2 bis 6 abgeschlossen und die sanierten Wohnungen bereits vermietet. Die Sanierung der Gebäude Leibnizstraße 8 und 10 standen zu diesem Zeitpunkt an. Zusammenfassend kann für den Wohnungsbestand dieser Eigentümerin festgehalten werden, dass von den 345 Wohnungen zum Zeitpunkt der Befragung im März 2020 207 Wohnungen leerstanden (60 %). Bis zum Zeitpunkt der zweiten Innenbesichtigung im Mai 2021 konnte der Leerstand auf ca. 50 % gesenkt werden. Das Unternehmen verfolgt das Ziel, den Bestand im Untersuchungsgebiet sukzessive zu entwickeln.

Um vordringlich den Wohnungsbestand wieder dem Markt zuzuführen, fokussiert sich das Unternehmen auf die Sanierung der Wohnungen und die Erneuerung der Haustechnik. Die (vollständige) Sanierung der Fassaden und der Außenanlagen werden als nachrangig betrachtet. Gegenüber der Stadt Neukirchen-Vluyn hat das Unternehmen ein grundsätzliches Interesse an einer Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes bekundet.

Bei den genannten Immobilien bestehen aktuell keine Sozialbindungen aufgrund einer öffentlichen Wohnraumförderung. Gegenüber der Stadt erklärte das Unternehmen, dass derzeit kein Interesse an der Inanspruchnahme von Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung besteht, da man keine erneute Bindung eingehen möchte. Eine wirtschaftliche Randbedingung für die Sanierungsmaßnahmen und auch den Sanierungsfortschritt sei demnach auch die Refinanzierungsmöglichkeit auf der Basis der ortsüblichen Miete.

Ähnlich wie bei diesem Geschosswohnungsbestand lassen sich für die selbstbewohnten Eigentumsimmobilien substanzielle Mängel quasi ausschließlich bei den energetischen und klimatischen Belangen sowie bezüglich der Barrierefreiheit feststellen.

4. Zusammenfassende Bewertung der Untersuchung

Als zentrale städtebauliche Missstände wurden in der vorbereitenden Untersuchung festgestellt:

- Sanierungsstau und Unbewohnbarkeit der Geschosswohnungsbauten mit dem einhergehenden Leerstand, der dem angespannten Wohnungsmarkt Wohnraum entzieht,
- der bislang für die Geschosswohnungsbauten vorgesehene Sanierungsfortschritt (2 Gebäude pro Jahr) birgt die Gefahr einer nachhaltigen Schädigung der länger leerstehenden Bausubstanz (auch durch Vandalismus) sowie des Standortimages mit den damit einhergehenden Vermarktungsschwierigkeiten, die ausbleibende Umsetzung der aktuellen energetischen Standards und von Barrierefreiheit im Zuge der stattfindenden Sanierungen in den Geschosswohnungsbauten,
- das äußere Erscheinungsbild der Geschosswohnungsbauten hinsichtlich Fassade und Außenanlagen, das sich über die Immobilie hinaus negativ auf das Umfeld und das Standortimage auswirkt sowie durch diesen Eindruck der Verwahrlosung und fehlender sozialer Kontrolle „Fehlnutzungen“ und Unsicherheitsgefühl begünstigt,
- die räumliche Konzentration von auf dem Wohnungsmarkt ansonsten benachteiligten Personengruppen, wodurch sich auch unter soziodemografischen Aspekten eine Zweiteilung des Gebiets verstärkt und das Sozialgefüge im Quartier negativ beeinträchtigt,
- die fehlende Aufenthaltsqualität öffentlicher und halböffentlicher Freiräume im Wohnumfeld, die der Quartiersbevölkerung kaum Raum für Begegnung gibt.

5. Ziele der Sanierung

In der Erläuterung zum Einleitungsbeschluss der vorbereitenden Untersuchung wurden folgende Sanierungsziele und –zwecke benannt:

- Beseitigung oder Sanierung von Problemimmobilien und Revitalisierung von sonstigen Bestandsgebäuden,
- Beseitigung von Substanzmängeln im Quartier,
- Entwicklung von Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung sowie
- Ermittlung des Bedarfes an Spielplätzen / -bereichen.

Diese zunächst vorläufigen Sanierungsziele wurden als Fazit der vorbereitenden Untersuchung bestätigt. Sie wurden weiter konkretisiert und differenzierter beschrieben. Als Sanierungsziele wurden insbesondere vorgeschlagen:

- Beschleunigung des Sanierungsfortschritts im Geschosswohnungsbestand

Hier wird unter anderem genannt, dass in Kooperation mit den Eigentümergesellschaften auch durch Einsatz von Fördermitteln der Sanierungsfortschritt beschleunigt werden soll. Über die Einbeziehung der Bestände der Eigentümerin der Geschosswohnungsbauten in das Sanierungsgebiet sollen einerseits ergänzende Instrumente zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen ermöglicht, andererseits der Eigentümerin weitergehende finanzielle Unterstützungsmöglichkeiten eröffnet werden. Somit bestünden im Rahmen eines Sanierungsverfahrens steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

- Umsetzung aktueller energetischer Standards sowie von Barrierefreiheit im Zuge der Sanierungen im Geschosswohnungsbestand

Der bislang umgesetzte Sanierungsstandard entspricht weder den aktuellen energetischen Standards noch den erklärten Klimaschutzzielen der Stadt. Eine energetische Fassadensa-

nierung könnte gleichzeitig zur Verbesserung des derzeit desolaten äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudebestandes beitragen.

6. aktueller Sachstand des Sanierungsfortschritts

Ein Ziel der Sanierungssatzung war und ist die städtebauliche Aufwertung im ursprünglich abgegrenzten Sanierungsgebiet (siehe Ziele der Sanierung). In den letzten Jahren sind in den Immobilien Leibnizstraße 2, 4, 6, 8, 10, Vluyn Nordring 51, 53, 55, 57, Humboldtstraße 14, 16, 18, Niederrheinallee 6, 8, 10 kontinuierlich Sanierungsmaßnahmen vorgenommen worden und es stehen noch weitere Gebäude für die Sanierung an, so dass bis zum Jahr 2024 sämtliche Gebäude innerhalb des ursprünglichen Satzungsgebiets - bis auf das Hochhaus und das Gebäude Niederrheinallee 4 - saniert sein werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden im Jahr 2019 eingeleitet und in den Jahren 2020 und 2021 durchgeführt. Mit der Vorlage des Berichts (PlanLokal: Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB für den Bereich Vluyn Nordring, Dortmund, Februar 2022) wurden die vorbereitenden Untersuchungen beendet und dokumentiert. Im Bezug auf die oben genannten Immobilien wurde der seinerzeit hohe sanierungsbedingte Leerstand bemängelt. Weiterhin wurde der Zustand der Außenanlagen thematisiert. Zu den Substanzmängeln wurde eine genaue Betrachtung des Zustands der Gebäude nicht durchgeführt. Der Bericht kommt zu dem Schluss, dass die Gebäude nicht den heutigen Energiestandards entsprechen. Der „geplante und angekündigte Sanierungsfortschritt“ von zwei Gebäuden jährlich wird eingehalten, ist aber angesichts des damit einhergehenden Leerstands als problematisch anzusehen. (vgl. vorbereitende Untersuchung, Seite 71). Die Gutachter kamen weiterhin auf S. 82 ff der vorbereitenden Untersuchung zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Untersuchungsgebiets „zentrale städtebauliche Missstände“ bestünden. Der Sanierungsfortschritt sei mit zwei Gebäuden pro Jahr langsam. Ebenso wurde die „ausbleibende Umsetzung der aktuellen energetischen Standards und von Barrierefreiheit festgestellt (vgl. a.a.O., S. 82).

Städtebauliche Mängel, die eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme rechtfertigen liegen im Bezug auf bauliche Missstände allerdings nicht vor. Bauliche Missstände liegen dann vor, wenn das betreffende Gebiet Substanzmängel oder Funktionsmängel aufweist.

Die Eigentümerin der Immobilien hat bereits vor dem Erlass der Sanierungssatzung mit der Sanierung bzw. Modernisierung ihrer Gebäude begonnen. Inzwischen ist die Sanierung weitgehend abgeschlossen. Zur Sanierung steht nur noch das Gebäude auf dem Grundstück Humboldtstraße 6 – 10 an. Die dazu notwendigen Arbeiten sind für das Jahr 2024 geplant.

Die hohe Leerstandsquote zum Zeitpunkt der Berichterstellung resultiert daraus, dass die Gebäude in einem sanierungsbedingten Zustand waren. Da die Sanierungsmaßnahmen im Laufe der letzten Jahre erfolgt sind und im nächsten Jahr noch eine größere Sanierungsmaßnahme ansteht kann nach den Erfahrungen der letzten Jahre von einer Vollvermietung nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ausgegangen werden. Die vorbereitende Untersuchung beschreibt für diesen Bereich eine hohe Wohnzufriedenheit und somit ein intaktes Gebiet. Dies dürfte nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen erst recht der Fall sein.

Die Stadt steht seit mehreren Jahren mit der Eigentümerin in Kontakt. Die Eigentümerin hat dabei die Verwaltungsspitze über die geplanten Sanierungsmaßnahmen und über die zeitliche Perspektive für deren Durchführung informiert. Die Eigentümerin hat sich dabei bislang

an die angekündigten Maßnahmen und die Zeitplanung gehalten. Der Sanierungsfortschritt wird positiv von der Stadt wahrgenommen. Die Eigentümerin zeigt so ihre Verlässlichkeit in Bezug auf die angekündigten Maßnahmen. Die städtebaulichen Missstände im Bezug auf diese Grundstücke sind somit kaum noch gegeben. Für das Hochhaus mit einer anderen Eigentümerin gelten allerdings nach wie vor die in der Untersuchung genannten Sanierungsziele.

Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Gemäß § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB können einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Das Ermessen der Gemeinde ist im vereinfachten Sanierungsverfahren (siehe Kapitel 8) insbesondere dadurch gebunden, dass nur nicht betroffene Grundstücke aus der Gebietsfestlegung ausgenommen werden dürfen. „Das Herausnehmen ist nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden. Ist das Grundstück im Sinne des § 142 Abs. 1 Satz 3 BauGB nicht betroffen und ist die Einbeziehung auch nicht aus den Gründen des § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB (Zweckmäßigkeit der Gebietsabgrenzung) erforderlich, kann die Ermessensentscheidung nur im Herausnehmen aus dem Gebiet bestehen. In diesem Fall hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet einbezogenen Grundstücks Anspruch auf das Herausnehmen, weil jede andere Entscheidung ermessensfehlerhaft und somit die Sanierungssatzung rechtswidrig wäre“ (vgl. Mathony, Karl Heinz: Von der Sanierungssatzung zum Ausgleichsbetrag – Handbuch für die kommunale Praxis, 2. Auflage, Bonn, Mai 2014). Die Herausnahme der genannten Grundstücke aus dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung ist inhaltlich geboten, da die angestrebten Sanierungsziele erreicht wurden bzw. kurz vor dem Abschluss stehen.

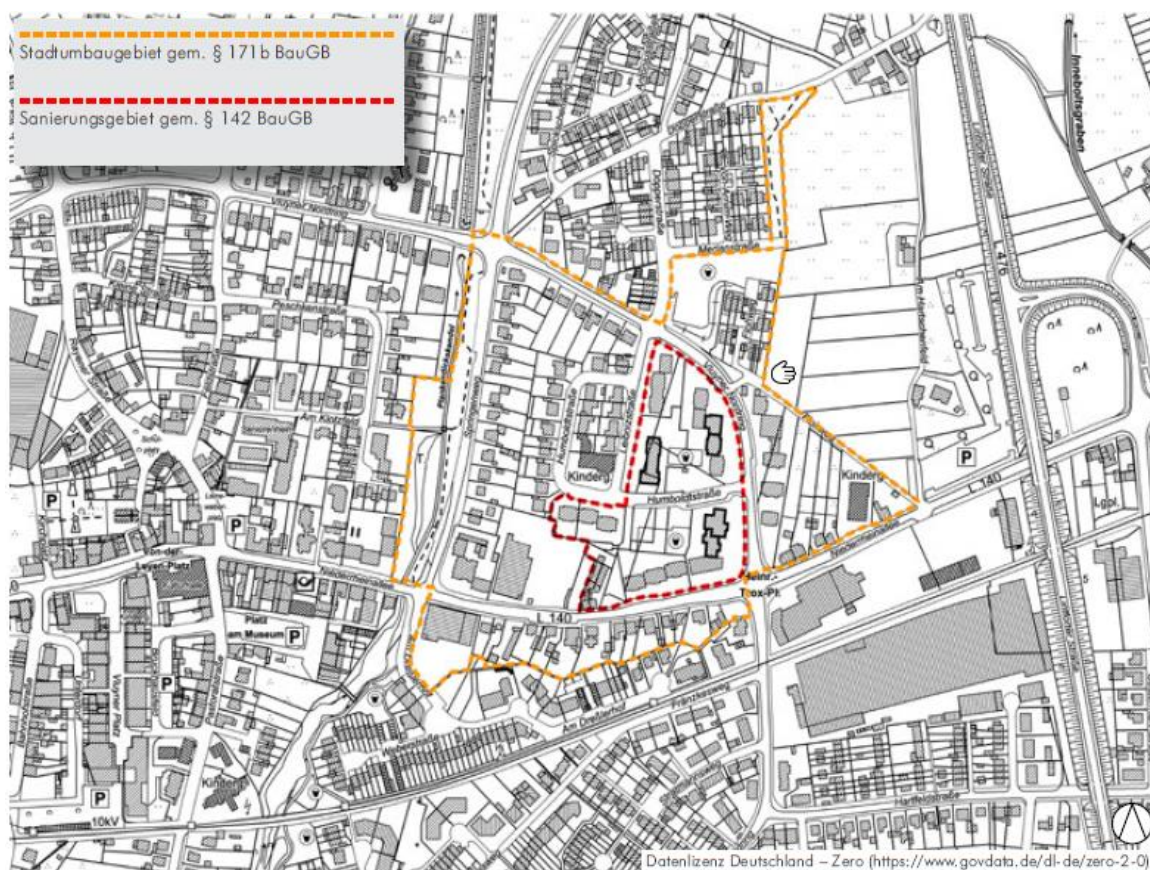
Aus Sicht der Stadt bliebe als städtebaulicher Missstand mit deutlichem Handlungsbedarf das Grundstück Vluyn Nordring 59 und Humboldtstraße 2 und 4 übrig. Hier läuft nach wie vor das Klageverfahren gegen das Vorkaufsrecht, welches die Stadt ausüben möchte. Da der Ausgang des Verfahrens nicht vorweggenommen werden kann sieht die Verwaltung nach wie vor die Notwendigkeit für die Sanierungssatzung im Geltungsbereich des Hochhauses mit dem Ziel, im Weiteren eine öffentliche Förderung für das Grundstück beantragen zu können. Daher wird mit der 1. Änderung der Sanierungssatzung - neben der redaktionellen Bereinigung des Geltungsbereichs bezüglich der Herausnahme der Privateigentümer - angestrebt, den Geltungsbereich so zu verkleinern, dass dieser nur noch den Bereich mit dem verbleibenden städtebaulichen Missstand umfasst.

7. Abgrenzung des Untersuchungsraums und des Sanierungsgebiets

Gemäß § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Bei der Beurteilung der Zweckmäßigkeit können unter Bezug auf § 136 Abs. 2 BauGB die Erheblichkeit der städtebaulichen Missstände und das Ausmaß der durch die vorgesehenen Maßnahmen zu erreichenden Verbesserungen herangezogen werden. So konnten in der vorbereitenden Untersuchung in weiten Teilen des Untersuchungsgebiets funktionale und substanzbezogene Mängel festgestellt werden, deren Beseitigung auch ohne Einsatz des Sanierungsrechts mit Hilfe von Beratung und öffentlicher Förderung aussichtsreich ist. Hier sind die Gebäude in Privateigentum sowie die Gebäude Vluyn Nordring 51, 53, 55 und 57 und Leibnizstraße 2, 4 und 6 gemeint.

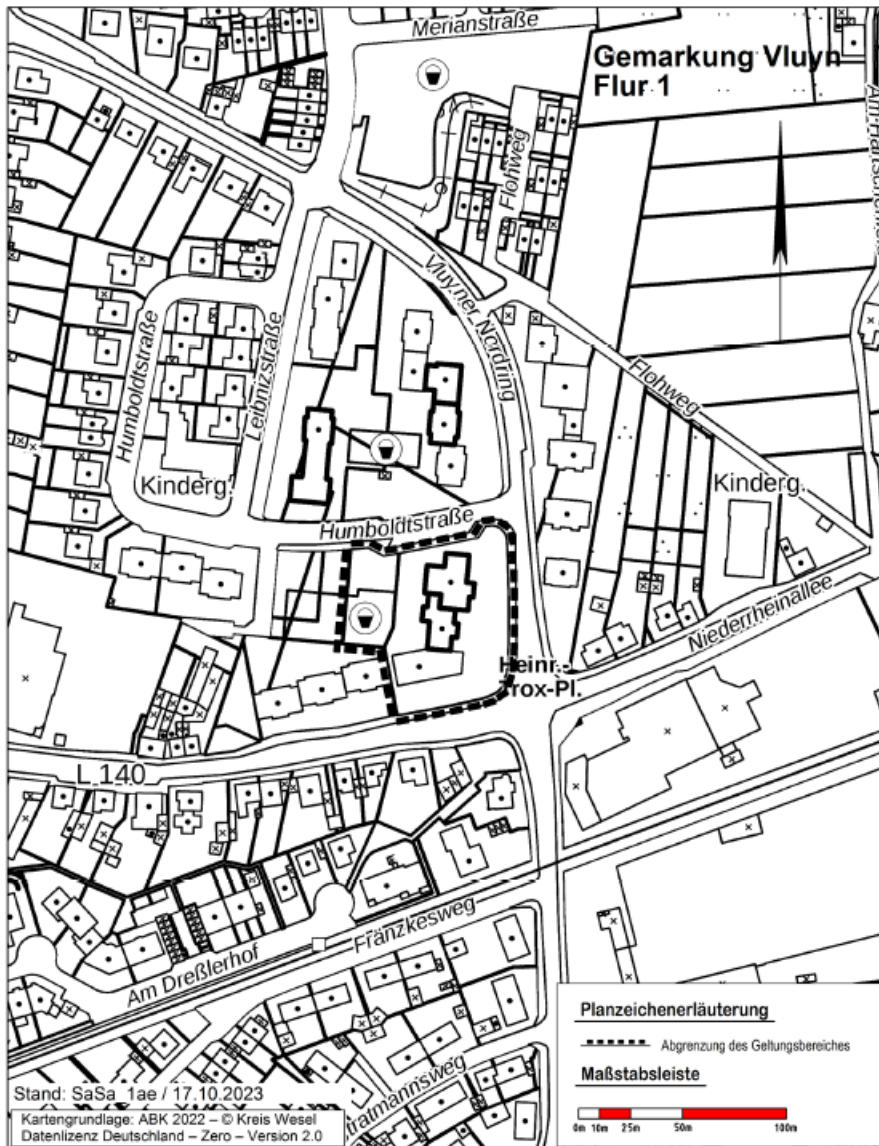
Gravierende Missstände sind hingegen insbesondere in den Geschosswohnungsbeständen Niederrheinallee 6, 8 und 10, Leibnizstraße 8 und 10 und ohnehin beim Hochhaus festzustel-

len. Aufgrund noch unklarer Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümergesellschaften bzw. möglicherweise bevorstehender Eigentümerwechsel erschien für diesen Bereich die Möglichkeit zum Einsatz weitergehender Instrumente des besonderen Städtebaurechts (Sanierungsrecht, städtebauliche Gebote) zweckmäßig. Daher leitete sich aus der vorbereitenden Untersuchung die folgende Abgrenzung für das Sanierungsgebiet ab:



Vorschlag der Abgrenzung des Sanierungsgebiets (Rot) aus der vorbereitenden Untersuchung

Die aktuellen Erkenntnisse wurden mit den genannten Sanierungszielen abgeglichen. Ergebnis ist, dass die Sanierungsziele weitgehend in der Umsetzung waren bzw. sind und die Sanierung der genannten Gebäude in absehbarer Zeit fertiggestellt wird. Aufgrund dessen ist die städtebauliche Notwendigkeit für die Einbeziehung weiter Teile des ursprünglichen Geltungsbereichs in die Satzung nicht mehr gegeben. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets wird daher wie folgt geändert und bezieht sich nur noch auf den hier gekennzeichneten Bereich:



Geltungsbereich der 1. Änderung der Sanierungssatzung mit neuer Abgrenzung des Sanierungsgebiets

8. Festlegung des Sanierungsverfahrens

Es handelt sich bei dem Sanierungsgebiet „Vluyer Nordring, Humboldtstraße“ um ein kleines Sanierungsgebiet mit konkreten städtebaulichen Missständen. Unter den Bewohnern im Untersuchungsraum besteht eine hohe Wohnzufriedenheit. Durchgängiger Kritikpunkt stellt jedoch das durch die Leerstände – und hier insbesondere durch den Wohnturm Vluyer Nordring 59 – wesentlich negativ beeinflusste Gesamterscheinungsbild dar. Ziel ist daher der Abriss des Hochhauses mit einer städtebaulichen Neuordnung. Dies soll zur Aufwertung und Qualifizierung des gesamten Bereichs, insbesondere jedoch der öffentlichen Räume im Umfeld führen. Bei einer möglichen Neubebauung sind die städtebaulichen Ziele der Stadt einem potentiellen Investor nahezubringen.

Das Sanierungsgebiet "Vluyner Nordring, Humboldtstraße" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB förmlich festgelegt. Das vereinfachte Sanierungsverfahren kommt v.a. dann in Betracht, wenn keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist in der Regel der Fall, wenn keine aufwendige Bodenordnung notwendig ist und keine bedeutende städtebauliche Neustrukturierung erforderlich ist. Mit der Sanierungsmaßnahme "Vluyner Nordring, Humboldtstraße" werden keine erheblichen städtebaulichen Neustrukturierungen vorgenommen. Zu nennenswerten Bodenwertsteigerungen wird es laut Aussage des Gutachterausschusses des Kreises Wesel nicht kommen. Aus den vorstehenden Darlegungen ergibt sich, dass die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich ist.

9. Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung gleichzeitig die Frist für die Durchführung der Sanierung festzulegen. Diese Frist soll hier auf die maximal mögliche Dauer von 15 Jahren festgesetzt werden, da derzeit nicht vorweggenommen werden kann, wie die weiteren Entwicklungen bezüglich des Hochhauses sein werden. In diesem Zusammenhang könnte gemäß der ministeriellen Empfehlung ein kompaktes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) anzugehen sein, um auch kurzfristigere Aufwertungen für das örtliche Wohnumfeld zu erreichen. Die Erfahrung zeigt, dass dabei Durchführungszeiträume von fünf bis acht Jahren für abgeleitete Stadterneuerungsmaßnahmen realistisch sind.

10. Fazit und Ausblick

Der Sanierungsfortschritt der Geschosswohnungsbauten ist aktuell betrachtet worden mit dem Ergebnis, dass die in der vorbereitenden Untersuchung genannten Sanierungsziele hier bereits weitestgehend erreicht wurden. Damit ist die städtebauliche Voraussetzung gegeben, den Geltungsbereich der Sanierungssatzung entsprechend zu verkleinern. Nach wie vor bildet die Immobilie Vluyner Nordring 59 den Standort mit einem deutlichen städtebaulichen Missstand, der sein Umfeld mit beeinträchtigt. Hier kann die Sanierungssatzung nach wie vor ein Instrument zum Erreichen einer städtebaulichen Neuordnung sein. Da die Stadt in der derzeitigen Situation nicht die Handhabe über das Grundstück Vluyner Nordring 59 hat kann noch nicht mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen begonnen werden. Somit läuft die Frist von 15 Jahren noch nicht. Sobald das Thema Vorkaufsrecht geklärt ist kann – sofern die Stadt dann die Zugriffsmöglichkeit auf die Immobilie hat – ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erstellt und Fördermittel beantragt werden. Es gelten die Zielsetzungen aus der vorbereitenden Untersuchung, die in einem ISEK weiter konkretisiert werden können.

Instandsetzung vernachlässigter Grabstätten

Grabstätten sind gemäß § 29 der Friedhofssatzung der Stadt Neukirchen-Vluyn vom 17.12.2013 geändert am 24.07.2019 so zu gestalten und zu pflegen, dass die Würde des Friedhofs gewahrt bleibt. Bei einer Überprüfung wurde festgestellt, dass die nachstehend aufgeführten Grabstätten diesen Anforderungen nicht entsprechen. Dadurch wird die Würde des Friedhofes erheblich beeinträchtigt. Dies kann im Interesse des Gesamteindrucks des Friedhofs und mit Rücksicht auf die Nachbargräber nicht geduldet werden.

Die für die nachstehend aufgeführten Grabstätten Verantwortlichen werden gebeten, diese Grabstätten umgehend, spätestens jedoch bis zum **01.06.2024** entsprechend den Bestimmungen der Friedhofssatzung zu gestalten und künftig satzungsgemäß zu pflegen.

Sollten die Gräber nach Ablauf dieses Termins in einem noch ungepflegten Zustand sein, widerrufe ich gem. § 29 (2) der o.g. Friedhofssatzung entschädigungslos die Erlaubnis zur Nutzung der nachstehend aufgeführten Grabstätten. Nur das Ruherecht des Bestatteten bleibt für die jeweilige Ruhezeit davon unberührt.

Nach Ablauf dieses Termins werden evtl. vorhandene Grabplatten, sonstige bauliche Anlagen sowie weitere bewegliche Gegenstände von der Stadt als herrenlose bewegliche Sachen gem. §§ 958 ff. BGB behandelt und abgeräumt.

Auf den Friedhöfen in Neukirchen-Vluyn sind folgende Grabstätten ungepflegt:

Friedhof Vluyn

<u>Kinderreihengrab:</u>	Feld 10	Nr. 91
<u>Reihengrab:</u>	Feld 36	Nr. 41
<u>Urnenreihengrab:</u>	Feld 7	Nr. 151

Friedhof Neukirchen

<u>Wahlgräber:</u>	Feld 1	Nr. 90-91
	Feld 4	Nr. 30-31

Neukirchen-Vluyn, den 21.02.2024

Ralf Köpke
Bürgermeister
