



Beschlussvorlage

Nr. 2020/0129	vom 20. Oktober 2020		
Gegenstand Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Lochhauser Straße; hier: Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen			
Beratungsfolge			
Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
27.10.2020	Stadtrat	öffentlich	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1. Im Untersuchungsgebiet Lochhauser Straße wird eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt. Der Stadtrat beschließt den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung der Sanierung gemäß §141 BauGB.
2. Der Erste Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen.

Vorschlagsbegründung

In der Sitzung vom 09.07.2019 beschloss der Planungs- und Umweltausschuss (PUA) die Aufnahme der Lochhauser Straße in ein Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm anzustreben. Den Antrag auf Aufnahme in ein entsprechendes Programm hat die Stadt Puchheim bereits gestellt. Eine Zuordnung zu einem der drei Städtebauförderprogramme erfolgt durch die zuständige Regierung von Oberbayern anhand der Ergebnisse sogenannter vorbereitender Untersuchungen.

Die Programme der Städtebauförderung unterstützen Kommunen bei der Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren und Ortsteilen, die durch städtebauliche, funktionale oder soziale Missstände benachteiligt sind und in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht. Die Rechtsgrundlagen und planungsrechtlichen Vorgaben sind im „Besonderen Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches unter dem Titel „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ (§§ 136 ff. BauGB) niedergelegt. Die Kommune kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet erklären. Dabei ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

In §§ 136 ff. BauGB ist unter anderem geregelt, dass vor der förmlichen Festlegung des Sanierungs-

gebietes vorbereitende Untersuchungen durchzuführen sind, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit der Sanierung und die anzustrebenden Ziele zu gewinnen (§ 141 BauGB). Für die Förderprogramme ist als weitergehende Fördervoraussetzung ein sogenanntes „Integriertes Handlungs- oder Entwicklungskonzept“ erforderlich, so dass diese vorbereitenden Untersuchungen so anzulegen sind, dass das Ergebnis einem solchen Integrierten Handlungskonzept entspricht. Das Untersuchungsgebiet ist in dem beigefügten Lageplan dargestellt.

Integrierte Handlungskonzepte sind gebietsbezogene Planungen zur Entwicklung eines Quartiers. Sie beinhalten einen Rahmenplan, einen Maßnahmenplan, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht und organisatorische Regelungen auf der Ebene der Kommune und des Quartiers, zum Beispiel zur Einrichtung von Steuerkreisen, Projektsteuerung und Quartiersmanagement.

Ein Integriertes Handlungskonzept ist unter Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (Akteure im Gebiet, Bewohner, Eigentümer, Initiativen, Vereine etc.) zu erarbeiten (§§ 137, 139 BauGB). Eigentümer, Mieter, Pächter oder sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks Berechtigte sind verpflichtet, gegebenenfalls relevante Auskünfte zu erteilen (§138 BauGB).

Diese umfangreichen, vorbereitenden Untersuchungen sollen neben den städtebaulichen auch die wirtschaftlichen, verkehrlichen, sozialen und ökologischen Aspekte umfassen. Entsprechend wurde ein Leistungsbild erarbeitet und von Seiten der Stadt wurden drei Planungsbüros aufgefordert, ein Angebot für die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm abzugeben. Von den beiden eingegangenen Angeboten wählte ein Vergabegremium nach Präsentation eines aus. Die Vergabe des Auftrags an die bestbewertete Bergergemeinschaft, Dragomir Stadtplanung, bogenberger + partner, mit isr – Institut für Stadt- und Regionalentwicklung wurde daraufhin im Ferienausschuss am 25.08.2020 beschlossen und ein entsprechender Förderantrag gestellt. Die Förderung der Maßnahme zu 60% wurde gewährt und der Förderbescheid liegt seit dem 12.10.2020 vor.

Nunmehr ist noch formell der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zu fassen und damit die Vorbereitung der Sanierung einzuleiten. Das Untersuchungsgebiet ist festzulegen. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Wie von der Planungsgemeinschaft vorgeschlagen, sollte noch während der Bestandsaufnahme ein Steuerkreis eingerichtet werden. Dieser Steuerkreis soll aus Personen aus dem Stadtrat, der Stadtverwaltung, den Gewerbetreibenden (Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen) sowie Mitgliedern aus Beiräten und Verbänden zusammengesetzt sein. Der Steuerkreis bildet die Schnittstelle zwischen Planern, Verwaltung und Politik und den im Untersuchungsgebiet aktiven Personen und Institutionen.

Anhand der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse ist bei Erhärtung des Sanierungsverdachts ein Sanierungsgebiet (§§ 136ff BauGB) festzulegen. Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets kann mit der Umsetzung von Einzelmaßnahmen begonnen werden. Hierfür sind jeweils Zuwendungsanträge zu stellen.

Beiräte, Referent/in

Der Referent für Stadtentwicklung wurde beteiligt.

Nachhaltigkeit

Der Einleitungsbeschluss ist ein formeller Verfahrensschritt nach dem Baugesetzbuch und hat keine direkten Auswirkungen auf Klima und Umwelt. Langfristig wird mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der ggfs. anschließenden Einrichtung eines Sanierungsgebietes eine Verbesserung verschiedener Nachhaltigkeitsparameter (Verbesserung der Gebäudesubstanz, Attraktivierung nicht motorisierter Mobilität, Attraktivierung wohnortnahen Einkaufens) erwartet.

Vorhergehende Beschlüsse

PUA 09.07.2019	Lochhauser Straße: Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm
ASU 02.07.2020	Lochhauser Straße - hier: Vorgehen zur Auswahl einer Bietergemeinschaft für vorbereitende Untersuchungen
FerAS 25.08.2020	Lochhauser Straße hier: Vergabe vorbereitender Untersuchungen und eines integrierten Handlungskonzeptes

Anlagen:

Untersuchungsgebiet_Lochhauser Straße_Antrag auf Städtebauförderung_Stegen

Bearbeitungsvermerke

Organisationseinheit 40.1 Stadtentwicklung	Az.	Freigabe Referatsleiter/in
Bearbeiter/in Wächter, Stella	Freigabe Geschäftsstelle StR	Freigabe GL
Referatsleiter/in Wächter, Stella	Freigabe Erster Bürgermeister	

