

BESCHLUSSVORLAGE STADTRAT

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme in der Planie / Soziale Stadt
hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes / Sanierungssatzung

Beratungsfolge

09.12.2014	Planungs- und Umweltausschuss	öffentlich
16.12.2014	Stadtrat	öffentlich

Beschlussvorschlag

1. Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen.
2. Das im Lageplan dargestellte Gebiet wird als förmliches Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) festgelegt. Der Stadtrat beschließt die Sanierungssatzung in der vorgeschlagenen Form.
3. Die Frist für die Durchführung der Sanierung wird auf 10 Jahre festgelegt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die in den vorbereitenden Untersuchungen vorgeschlagenen Maßnahmen zu prüfen und dem Gremium zur Entscheidung vorzulegen.

Vorschlagsbegründung

Mit Beschluss des Ferienausschusses am 21.08.2012 wurde die städtebauliche Sanierungsmaßnahme für die Planie eingeleitet. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme findet ihre Grundlage im § 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und soll dabei Maßnahmen umfassen, durch die das Gebiet der Planie zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Das Gebiet der Planie wurde daraufhin zudem in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen, mit dem Kommunen bei der Stabilisierung und Aufwertung von Quartieren unterstützt werden, die durch soziale Missstände benachteiligt sind und in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht.

Vorbereitende Untersuchungen

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes waren die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) durchzuführen. Diese dienten dazu, Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele zu gewinnen. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) umfassten auch ein „integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept“, das eine weitergehende Voraussetzung für das Programm „Soziale Stadt“ war. Mit der Durchführung dieser umfassenden vorbereitenden Untersuchungen wurden in Planungsgemeinschaft das Planungsbüro Dr. Dirtheuer

und das Sozialforschungsbüro Salm & Stegen beauftragt. Das vorläufige Untersuchungsgebiet umfasste dabei das gesamte Wohngebiet Planie einschließlich der angrenzenden Gemeinbedarfsflächen mit dem alten Postgebäude, der Alten Schule und dem Bürgertreff sowie den Grünen Markt. Die grundlegenden Ergebnisse der Voruntersuchungen wurden bereits in der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 09.07.2013 von Herrn Dr. Dirtheuer und Herrn Dr. Stegen vorgestellt. Daraufhin wurden die vorbereitenden Untersuchungen weiter ausgearbeitet und fertiggestellt. Zudem wurden darauf aufbauend in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern bereits einige Maßnahmen durchgeführt bzw. eingeleitet. Insbesondere wurde der Wettbewerb für die Stadtzentrentwicklung vorbereitet und ausgeschrieben sowie bereits die Arbeit im Quartiersbüro aufgenommen. Der inzwischen weit fortgeschrittene Umbau des ehemaligen Postgebäudes in das Jugendzentrum wurde ebenfalls als Maßnahme in die VU aufgenommen und kommt auch den Bewohnern der Planie zugute.

Entscheidung über die förmliche Festlegung

Inzwischen ist die Planung soweit entwickelt, dass die Entscheidung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes getroffen werden kann. Die vorbereitenden Untersuchungen haben aufgezeigt, dass im Gebiet tatsächlich Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen. Die Untersuchung hat auch ergeben, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme geeignet und erforderlich ist, das Gebiet der Planie wesentlich zu verbessern oder umzugestalten.

Sanierungskonzept

Während zum jetzigen Zeitpunkt erst die allgemeinen Ziele der Sanierung zu definieren sind, ist für das weitere Verfahren ein konkretes Sanierungskonzept aufzustellen. In dieses werden im Laufe des Sanierungsprozesses alle im Rahmen der Sanierung vorgesehenen Maßnahmen aufgenommen. Die allgemeinen Ziele sind insbesondere:

- Entwicklung von Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Gebietes und zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände
 - Maßnahmen der Stadtzentrumplanung mit Integration der Planie (u. a. Alte Schule, Bildungszentrum, Jugendzentrum, Grüner Markt)
 - Ertüchtigung und Aufwertungsmaßnahmen zur besseren Integration in die Nachbarschaft und die Stadt auf allen Planungsebenen
- Weiterentwicklung der bereits bestehenden Aktivierung der Bürger für ihr Wohnquartier und die Stadt für mehr Chancen zur gesellschaftlichen Teilhabe aller Bewohner
- Schaffung von Voraussetzungen für eine sozial ausgewogene und stabile Bewohnerschaft
- Stärkung der Entwicklungspotentiale zur Sicherung der Nahversorgung und der lokalen Ökonomie sowie des Wohnstandortes
- Steigerung der Wohnqualität unter den Aspekten einer ökologischen Verantwortung, des sparsamen Umgangs mit Ressourcen und des Klimaschutzes
- Verbesserung der Stadt- und Baugestalt sowie der Wohnumfeld- und Freiraumgestaltung
- Bauliche Entwicklung von Einzelmaßnahmen, wie z. B. ehemaliges Schulgebäude, Bürgertreff, Stadtzentrum

Die Handlungsfelder für das Sanierungskonzept umfassen dabei

- die soziale Infrastruktur
- den Grünraum
- den Straßenraum
- das Stadtzentrum

- die Bausubstanz
- die Energie
- das Image und die positive Öffentlichkeitsarbeit.

Hierfür wurden im Rahmen der VU verschiedene Maßnahmevorschläge vom Planungsteam erarbeitet.

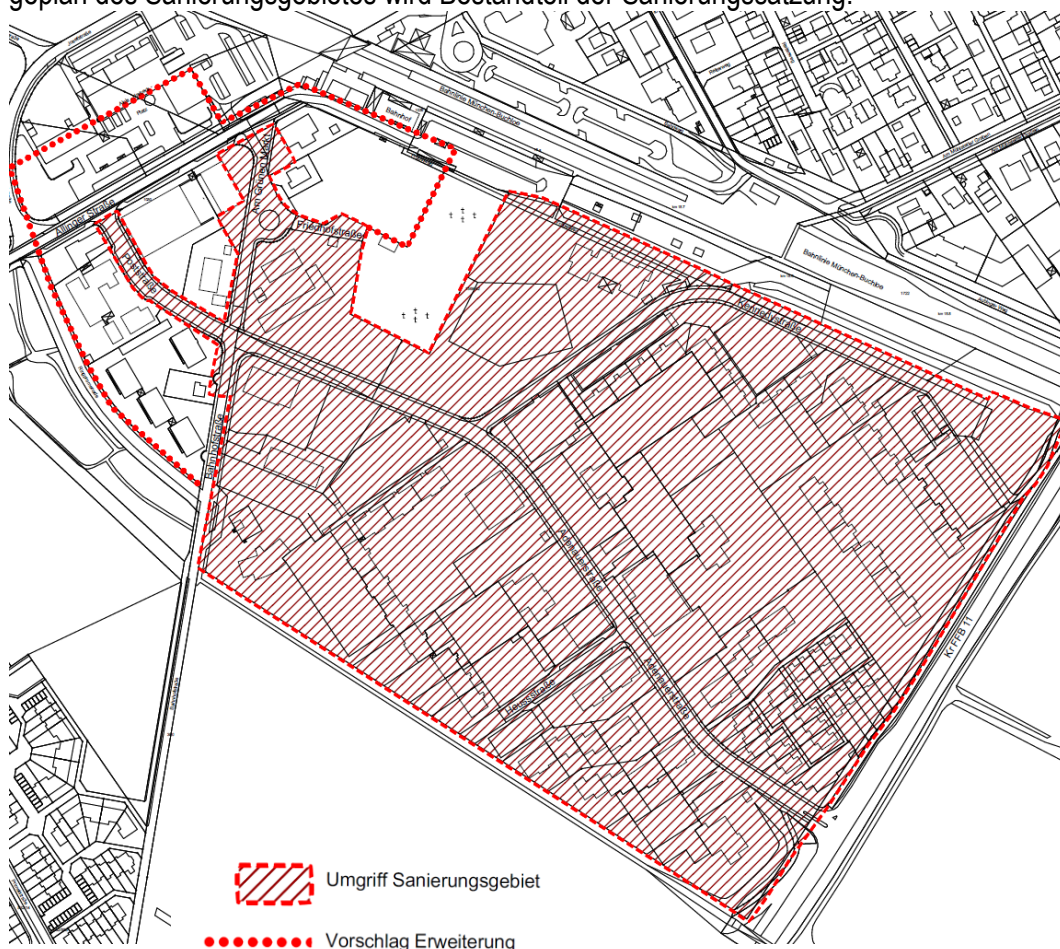
Es wird vorgeschlagen, das Sanierungskonzept zunächst auf der Grundlage des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen zu entwickeln. Diese sind natürlich nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes im Einzelnen zu prüfen und in Abstimmung mit den Gremien weiter zu entwickeln bzw. auch zu verwerfen. Im Rahmen der weiteren intensiven Auseinandersetzung mit dem Gebiet und den hierfür erforderlichen Maßnahmen kann es auch sinnvoll sein, ergänzende Maßnahmen und Strategien für die Sanierung des Gebietes zu entwickeln. Das Sanierungskonzept umfasst dabei ebenso wie die VU auch die Fortschreibung des integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzepts für die Maßnahme „Soziale Stadt“.

Gleichzeitig mit dem Sanierungskonzept ist auch noch eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, in der die Kosten in der Gesamtmaßnahme darzustellen sind.

Festlegung des Sanierungsgebietes / Sanierungssatzung

Als weiteres Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird vorgeschlagen, die bisherige Grenze des Untersuchungsgebietes in Teilbereichen zu modifizieren und insbesondere die nordwestlich angrenzenden Bereiche (Wohnhäuser an der Ringpromenade, Rathaus, Kirche, Allinger Straße, Alois-Harbeck-Platz und Teile des Bahnhofsareals) in das Sanierungsgebiet aufzunehmen.

Das Sanierungsgebiet wird durch eine Sanierungssatzung förmlich festgelegt (§ 142 BauGB). Der Lageplan des Sanierungsgebietes wird Bestandteil der Sanierungssatzung.



Sanierungszeitraum

Gleichzeitig mit der Sanierungssatzung ist festzulegen, innerhalb welchen Zeitraumes die Sanierung durchgeführt werden soll, wobei hier eine Frist von 15 Jahren nicht überschritten werden sollte. Um der Entwicklung des Gebietes ausreichend Zeit zu geben, wird vorgeschlagen, hier einen Zeitraum von zehn Jahren vorzusehen.

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Es besteht die Möglichkeit, die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Dabei wird die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts der Vorschriften zum besonderen Städtebaurecht (§§ 152 bis 156 BauGB) in der Satzung ausgeschlossen. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Regelungen zu Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen durch die Eigentümer im Sanierungsgebiet. Solche Ausgleichsbeträge könnten allerdings nur insoweit erhoben werden, als dieser der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts des jeweiligen Grundstücks entspricht. Im Hinblick auf den Bodenwert werden insbesondere auch aufgrund der Altlastensituation im Rahmen der Sanierung keine ausgleichsfähigen Bodenwertsteigerungen erwartet. Falls es im Rahmen der festzulegenden konkreten Sanierungsmaßnahmen zu Baurechtsausweisungen kommen sollte, betreffen diese nur einzelne Eigentümer und würden über städtebauliche Verträge abgewickelt.

Im Falle des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt bzw. der Absatz 1 oder 2 ausgeschlossen werden. Ohne einen entsprechenden Ausschluss bedürfen nach Erlass der Satzung u. a. folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge einer schriftlichen Genehmigung durch die Stadt:

- Abs. 1: - alle Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB
 - Vereinbarungen, die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis für eine bestimmte Zeit für mehr als einem Jahr eingehen (z. B. befristete Mietverträge)
- Abs. 2: - Veräußerung von Grundstücken
 - Teilung von Grundstücken
 - u. a.

Die Genehmigung dürfte aber auch in diesen Fällen nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder dem Sinn und Zweck in der Sanierung zuwider laufen würde.

Es wird vorgeschlagen von diesen Ausschlussmöglichkeiten im Rahmen der Satzung Gebrauch zu machen und die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen.

Weiteres Verfahren

Der nächste Schritt im Sanierungsverfahren nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist – wie dargestellt – die Zusammenstellung der in das Sanierungskonzept aufzunehmenden Maßnahmen. Dafür sind zunächst die vorgeschlagenen Maßnahmen sowohl im Hinblick auf ihre Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit als auch in Bezug auf die sinnvolle Umsetzung im Rahmen des Projektes zu prüfen. Der Weg sollte hier sein, dass sich der Planungs- und Umweltausschuss dann vor der Erstellung des konkreten Sanierungsplanes mit den Einzelmaßnahmen auseinandersetzt und die grundlegenden Entscheidungen zur Aufnahme in das Sanierungskonzept trifft. Das Sanierungskonzept ist aber auch nach der ersten Festlegung im Laufe des Sanierungsverfahrens weiter zu verfeinern, ggf. zu ergänzen und fortzuschreiben.

Neben den bereits durchgeführten und eingeleiteten Maßnahmen stehen im Zusammenhang mit der Städtebauförderung weitere Maßnahmen an, die in nächster Zeit auf den Weg gebracht werden sollten. Beispielsweise geht es um eine umfangreiche Sanierung und Aufwertung des Spielplatzes auf der Kennedywiese. Da hier eine Beteiligung aus dem Quartier (beispielsweise über Arbeitsgruppen) angestrebt wird, ist hier eine frühzeitige Einleitung des Planungsprozesses sinnvoll. In diesen Planungsprozess kann im Frühjahr zudem das Ergebnis des Wettbewerbes einfließen.

Vorhergehende Beschlüsse

Ferienausschuss 21.08.2012: Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen und Auftragsvergabe

Finanzielle Auswirkungen

- ☒ Die notwendigen Haushaltsmittel (Planungskosten) stehen im Haushaltsplan zur Verfügung. Kosten für Maßnahmen wären bei Aufnahme in das Sanierungskonzept in der Haushaltsplanung zu berücksichtigen.
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden, es ist eine überplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:
- ☐ Haushaltsmittel sind nicht vorhanden, es ist eine außerplanmäßige Ausgabe von € erforderlich. Deckung:

Anlagen

Entwurf Sanierungssatzung
 Lageplan Sanierungsgebiet
 VU Planie - Pläne A3
 VU Planie - Textteil A4

Fachbereich: Stadtplanung, Bauen und Umwelt
 Bearbeiter/in: Frau Reichel

Freigabe: