

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr:	005/0016/2004
	Erstelldatum:	öffentlich
	Aktenzeichen:	05.04.2004
Altstadtsanierung, Sanierungsgebiet N		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen Verfasser: Frau Kämpfer		
Beratungsfolge	21.04.2004 03.05.2004	Bauausschuss Stadtrat

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt

1. die öffentliche Bekanntmachung und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "N" gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch) mit Hinweis auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB,
2. die Durchführung der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB,
3. die öffentliche Auslegung der Planung für die Dauer eines Monats.

Sachstandsbericht:

Für das Altstadtquartier "N" zwischen Georgenstraße und Seminargasse sowie Malteserplatz und Viehmarktgasse liegt eine städtebauliche Untersuchung des Architekten Kästner, Stand Februar 2004, mit drei Konzeptvarianten vor.

Anlass für den Auftrag war eine im Jahr 2002 festgestellte Häufung von Anträgen auf Nutzungsänderung mit folgenden Schwerpunkten:

- Errichtung bzw. Erweiterung von Spielhallen und Vergnügungsstätten
- weitere bauliche Verdichtung durch Überbauung der Innenhöfe
- Einbau von Einzelgaragen in den Erdgeschosszonen

Nach einer intensiven Beteiligung der direkt betroffenen Grundstücksbesitzer sind grundlegende städtebauliche Veränderungen langfristig nicht absehbar.

Grundlage für die weitere Entwicklung des Gebietes soll die Konzeptvariante A sein mit Beibehaltung der kleinteiligen Geschäftsstruktur im Erdgeschoss und einer Wohnnutzung in den Obergeschossen sowie die Möglichkeit einer Quartiersgarage entsprechend dem Konzept C1 im Bereich der Seminargasse.

Die aktuell vorliegenden Anträge auf Nutzungsänderung für die Anwesen Seminargasse 5 und 7a sind mit den Konzeptvarianten A und C1 vereinbar.

Die Varianten B und C2 mit einem maximalen Flächenangebot für eine großflächige geschäftliche Nutzung sollen nicht weiter verfolgt werden, da der Standort von Seiten potentieller Investoren bzw. Projektentwicklern problematisch gesehen wird und ein wirtschaftliches Engagement derzeit nicht realistisch erscheint.

Der untersuchte Westteil der Stadt eignet sich für Wohnnutzung, studentische Einrichtungen und Kleingastronomie, nicht jedoch für großflächigen Einzelhandel, der hinsichtlich Flächenverbrauch und Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug vielfältige Probleme aufwirft. Die vorhandene Kleinteiligkeit der Parzellenstruktur soll beibehalten werden.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Sanierungsziele für das Untersuchungsgebiet "N":

- Erhalt der vorhandenen Kleinteiligkeit der Parzellenstrukturen
- Erhalt bzw. Stärkung der Wohnnutzung
- Erhalt der vorhandenen mischgebietstypischen Nutzungsvielfalt mit kleinteiligen Läden, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben und nicht störenden gastronomischen Betrieben
- Möglichkeit zur Errichtung einer gebietsverträglichen Quartiersgarage

Vom Gutachter wird eine Ausweisung als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im klassischen Verfahren nicht empfohlen, da die Notwendigkeit einer grundlegenden Veränderung nicht absehbar ist. Besondere Missstände der baulichen und/oder sozialen Verhältnisse liegen nicht vor.

Damit jedoch die Sanierungsziele für alle Beteiligten eine verbindliche Grundlage haben wird vorgeschlagen, das Gebiet im vereinfachten Verfahren auszuweisen. Damit können auch notwendige privatwirtschaftliche Initiativen gestützt und punktuelle Modernisierungsmaßnahmen erleichtert werden. Die möglichen Erneuerungsmaßnahmen bewirken voraussichtlich keine erheblichen Bodenwertsteigerungen; Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur im geringen Umfang und nur auf privatwirtschaftlicher Initiative vorgesehen (z. B. Quartiersgarage). Die straßenbaulichen Verbesserungsmaßnahmen sind bereits erfolgt und wirken sich nicht mehr auf den Bodenwert aus.

Auf die unterschiedliche Handhabung der Abrechnung der Erschließungskosten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch Erhebung von Ausgleichsbeiträgen und die Verpflichtung zur Zahlung von Ausbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz im vereinfachten Sanierungsgebiet wird hingewiesen.

Weiteres Vorgehen:

Auf der Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Untersuchungen sollen nach dem BauGB die folgenden notwendigen Schritte zur Vorbereitung der Sanierungssatzung eingeleitet werden:

1. öffentliche Bekanntmachung und Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "N" gemäß § 141 BauGB mit Hinweis auf die Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB
2. die Durchführung der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB
3. die öffentliche Auslegung der Planung für die Dauer eines Monats

Anlagen:

1. Zwischenbericht vorbereitende Untersuchungen vom Februar 2004 durch das Architekturbüro Kästner
2. Lageplan ohne Maßstab, Untersuchungsgebiet mit Darstellung der angrenzenden Sanierungsgebiete