



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt und Baurecht		
Datum	13.10.2011		
Geschäftszeichen	SUB - SAN		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.11.2011	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 16.11.2011	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 380/11

Betreff: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Weststadt II"

Anlagen: 1 Satzungsentwurf (Anlage 1)
1 Lageplan (Anlage 2)
1 Rahmenplan (Anlage 3)

Antrag:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Weststadt II" nach dem in Anlage 1 beiliegenden Satzungsentwurf mit Lageplan vom 12. Oktober 2011 zu beschließen.

Jescheck

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des
BM 3,C 3,OB	Gemeinderats:
	Eingang OB/G _____
	Versand an GR _____
	Niederschrift § _____
	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Vorbemerkung

Die Sanierung in der Weststadt ist im Rahmen des Städtebauförderprogrammes „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die soziale Stadt“ im Jahre 2010 ausgelaufen und abgerechnet worden. Das dazu notwendige Satzungsgebiet lief unter der Bezeichnung „Weststadt-Soziale Stadt“.

Damit die Sanierung in der Weststadt in einem anderen Städtebauförderungsprogramm (Aktive Stadt- und Ortsteilzentren), mit einem anderen Gebietsumgriff und anderen programmneutralen Gebietsnamen (Weststadt II) fortgeführt werden kann, ist es empfehlenswert, die Satzung „Weststadt-Soziale Stadt“ formal aufzuheben und in einem weiteren Schritt eine neue Satzung für das neue Sanierungsgebiet „Weststadt II“ zu erlassen.

Das neue Sanierungsgebiet „Weststadt II“ ist im wesentlichen das Kerngebiet des alten Sanierungsgebietes „Weststadt-Soziale Stadt“ zwischen Thränstraße / Beyerstraße im Osten, der Magirusstraße im Westen, der Söflinger Straße im Norden und der Wörth- / Sedanstraße im Süden, verringert um das Dichterviertel und den Bereich Unterer Kuhberg.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Weststadt II“

Mit Bescheid vom 02.03.2011 des RP Tübingen wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Weststadt II“ in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen.

Das Gebiet „Weststadt II“ ist durch Satzungsbeschluss gem. § 142 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

1. Nachweis der städtebaulichen Missstände

Im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Weststadt-Soziale Stadt“ wurden 2000/2001 die erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchgeführt und die städtebaulichen Missstände herausgearbeitet, die heute noch, vor allem im öffentlichen Raum, in unterschiedlichem Ausmaß fortbestehen (s.a. GD 449/01).

Im Einzelnen sind insbesondere folgende Missstände zu nennen:

- Defizit an öffentlichen Grünflächen
- Geringe Aufenthaltsqualität der Platz- und Straßenräume
- Hoher Versiegelungsgrad
- Fragmentarisch ausgebildete Stadtteil-Mitte
- Verkehrsprobleme
- Nebeneinander unverträglicher Nutzungen
- Unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld
- Modernisierungsbedarf bei Wohngebäuden.

2. Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse

Zur Behebung der geschilderten städtebaulichen Missstände ist es notwendig, mehrere Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt

vorzubereiten und zügig durchzuführen. Dies kann nur in Form einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geschehen.

Im öffentlichen Interesse sind dabei u. a. (s.a. GD 449/01):

- Erhalt der Weststadt als Innenstadtnahes Wohngebiet
- Ausbilden einer Stadtteilmitte
- Ausreichende Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
- Gefahrlose Fuß- und Radwegeverbindungen
- Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der Platz- und Straßenräume
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Ausbau und Verbesserung der Infrastruktur und der Nahversorgung

3. Beteiligung der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Dezember 2000 innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Weststadt-Soziale Stadt“ gehört.

20 Institutionen gaben damals ihre Stellungnahme ab. Im Wesentlichen wurden Anregungen für das weitere Vorgehen geäußert oder auch direkt Empfehlungen ausgesprochen (s.a. GD 449/01). Da das Gebiet sich nicht grundlegend geändert hat, können die Stellungnahmen als weiterhin gültig betrachtet werden. Wie in der Vergangenheit werden die Stellungnahmen in das weitere Handeln einbezogen.

Die Betroffenen sind ab 2000 und all die Folgejahre bis 2010 umfangreich und mit viel Resonanz beteiligt worden.

Die Eigentümer der rd. 60 Grundstücke, die aktuell in die Sanierung zusätzlich einbezogen werden (Bereich nordöstlich der Bauhoferstraße / Kässbohrerstraße, Bereich südliche Kässbohrerstraße und Bereich nordwestlich der Magirusstraße / Söflinger Straße) wurden im Juli / August 2011 angeschrieben mit der Bitte, einen Fragebogen auszufüllen und zurück zu schicken. Rd. ein Drittel der Eigentümer antwortete und nahm teilweise Stellung zu den Erwartungen an die Sanierung, zu Einrichtungen, die im Gebiet vermisst werden und brachten Vorschläge zur Aufwertung des Gebietes ein. Die Mehrzahl dieser Eigentümer ist bereit an der Sanierung mitzuwirken. Werden die Stellungnahmen aller Eigentümer im Gebiet und die Teilnahmebereitschaft der Bürger in den letzten Jahren betrachtet, ist die Mitwirkungsbereitschaft insgesamt als hoch einzuschätzen.

4. Sanierungsziele / Rahmenplan / Geplante Maßnahmen

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 2000/2001 für das Sanierungsgebiet „Weststadt-Soziale Stadt“ wurden auch Sanierungsziele formuliert, die weiterhin zutreffend und gültig sind.

Zur Information werden sie im Folgenden aufgeführt:

- Entwicklung einer Stadtteilmitte mit einem breit gefächerten Spektrum an Nutzungen als Ort der Kommunikation und Identifikation
- Schaffung ausreichender Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche
- Ausweisung gefahrloser und direkter Fuß- und Radwegeverbindungen zu den Zielen sowohl innerhalb als auch außerhalb des Untersuchungsgebietes
- Aufwertung des Wohnumfeldes sowie der öffentlichen Platz- und Straßenräume
- Verbesserung der Verkehrssituation
- Die Weststadt soll als innenstadtnahes Wohnquartier erhalten und nachhaltig gesichert werden
- Stabilisierung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit Handel- und Dienstleistungsbetrieben.

Die Realisierung der Sanierungsziele erfolgt über konkrete Maßnahmen wie z.B. Platzgestaltung vor

dem Weststadthaus, Umgestaltung des Westplatzes, Schaffung von Querungshilfen u.ä.. Diese Maßnahmen sind gesammelt in einem Rahmenplan dargestellt.

Die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Weststadt II“ wurden am 11.05.2011 im Gemeinderat vorgestellt und beschlossen (GD 119/11). Zur Information wird der Rahmenplan beigefügt (Anlage 3).

5. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ ist so abgegrenzt, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (Anlage 2).

Wie oben dargelegt, ist das künftige Sanierungsgebiet mit kleinen Ausläufern auf den zentralen Bereich der Weststadt beschränkt. Durch den gezielten Einsatz der begrenzten Fördermittel sollen Schwerpunkte im öffentlichen Raum gesetzt und die Umstrukturierung von momentan noch gewerblich geprägten Flächen angegangen werden.

6. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Sanierung im Sanierungsgebiet „Weststadt – Soziale Stadt“ soll im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Aufgrund der Besonderheiten der städtebaulichen Sanierung ist bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens grundsätzlich von der Erforderlichkeit der sanierungsrechtlichen Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 BauGB) auszugehen; sie gibt der Stadt im Einzelfall die Möglichkeit der Informationsgewinnung und Steuerung der Sanierung.

Wie oben bei den geplanten Maßnahmen dargelegt, steht im Vordergrund der Sanierung die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes, wobei teilweise eine Neuordnung erfolgen soll. Bodenordnungen oder Freilegungen sind deshalb großflächig nicht notwendig. Grunderwerb durch die Stadt für öffentliche Zwecke ist nicht vorgesehen.

Das Bestreben der Stadt im Sanierungsgebiet wird zunächst darauf ausgerichtet sein Verbesserungen im öffentlichen Bereich zu erreichen und das vorhandene Entwicklungs- und Erneuerungspotential zu wecken und zu steuern. Die vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen bewirken insgesamt keine ins Gewicht fallenden Bodenwertsteigerungen. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen, sind nur in geringem Umfang vorgesehen.

Die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnittes (§§152 ff BauGB wie z.B. Kaufpreisprüfung, Ausgleichsbetrag) sind deshalb für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich und die Durchführung der Sanierung wird hierdurch voraussichtlich nicht erschwert.

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind verschiedene Maßnahmen wie z.B. Ordnungs- und Baumaßnahmen förderfähig. Es gelten die jeweils gültigen Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg (StBauFR).

Unter Berücksichtigung dieser Förderrichtlinien und den geplanten Maßnahmen wurde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 11.05.2011 beschlossen wurde (GD 119/11).

Für den Zeitraum 2011 - 2019 wird von einem Gesamtkostenrahmen in Höhe von 8 Mio. €

ausgegangen (davon Finanzhilfen in Höhe von 4,8 Mio. € und Kofinanzierungsmittel der Stadt in Höhe von 3,2 Mio. €). Von der Bewilligungsbehörde wurden für die „Weststadt II“ bisher 1,2 Mio. € Finanzhilfe zugesagt. Die Stadt wird je nach Bedarf über Aufstockungsanträge weitere Mittel einwerben.

8. Zügige Durchführung der Sanierung

Die zügige Durchführung der Sanierung ist gewährleistet:

- Finanzmittel des Bundes, des Landes und der Stadt stehen zur Verfügung; das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ ist mit einem Förderrahmen in Höhe von 2 Mio. € in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen; weitere Aufstockungsanträge sind vorgesehen;
- personelle Kapazitäten stehen bei der SAN und innerhalb der Verwaltung für die Planung, Organisation, Koordination und Durchführung zur Verfügung;
- die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer ist gegeben.

9. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im vorstehenden Teil der Sachdarstellung ist die Notwendigkeit und die Durchführbarkeit im planerischen, organisatorischen und finanziellen Bereich nachgewiesen.

Es sind alle Voraussetzungen erfüllt um das Sanierungsgebiet „Weststadt II“ förmlich festzulegen. Es wird empfohlen, die beiliegende Sanierungssatzung (Anlage 1) mit dem Lageplan der Sanierungstreuhand GmbH vom 12.10.2011 (Anlage 2) nach § 142 BauGB zu beschließen.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.