

Sitzungsvorlage DS 2008/243

Amt für Stadtсанierung und
Projektsteuerung
Reinhard Rothenhäusler
(Stand: **20.05.2008**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 623.28

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 28.05.2008

Ortschaftsrat Eschach

öffentlich am 17.06.2008

Gemeinderat

öffentlich am 30.06.2008

**Sanierungsgebiet "Weißenau 2010"
Beschluss über den Beginn der förmlichen "Vorbereitenden Untersuchungen"
zur Einleitung des Sanierungsverfahrens**

Beschlussvorschlag:

1. Für das in der Anlage 1 umgrenzte Untersuchungsgebiet sind die förmlichen Vorbereitenden Untersuchungen nach § 140 i.V.m. § 141 BauGB durchzuführen.
2. Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ist gemäß § 141 Absatz 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Damit finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Eigentümer, Mieter, Pächter, sonstigen Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträger sowie die Auskunftspflicht Anwendung.
3. Die Untersuchungsziele werden entsprechend Nr. 4 der Vorlage festgelegt.
4. Begleitend zu den Vorbereitenden Untersuchungen sind öffentliche Erörterungen mit den Betroffenen und Beteiligten durchzuführen. Die Ergebnisse sind in den Untersuchungsbericht mit einzubeziehen.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind anhand der festgelegten Zielsetzung zu hören.

Die Mittel für die Vorbereitenden Untersuchungen sind in den Entwurf des Nachtrags-
haushalts 2008 aufzunehmen.

Sachverhalt:

1. Aufnahme in Förderprogramm

Der Wirtschaftsminister hat mit Schreiben vom 10.03.2008 mitgeteilt, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Weißenau 2010“ (Untersuchungsgebiet siehe Anlage) in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West (SUW)“

- mit einem Förderrahmen von 1.500.000,00 €
- bei Bereitstellung von 900.000,00 € Bundes- und Landesmitteln

aufgenommen wurde.

Im Aufnahmeantrag wurde von der Stadtsanierung ein langfristiger Förderrahmen von insgesamt 7,5 Mio. € (davon Bundes-/Landesmittel 4,5 Mio. €) angemeldet. In den Folgejahren werden Aufstockungsanträge gestellt.

2. Förderung von Maßnahmen 2008

Mit Aufnahme in ein Förderprogramm können 2008 bereits erste Maßnahmen mit Bundes- und Landesmitteln bezuschusst werden:

- Rückbau der Mariataler Allee
- Ersatz anteiliger Kosten für den Grunderwerb von der Fa. Ulmia (öffentliche Flächen und abgängige Gebäudesubstanz)
- Grunderwerb Bahnhof Weißenau von der DB
- Vorbereitende Untersuchung.

3. Vorbereitende Untersuchungen zur Einleitung der Sanierung

Die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 140 i.V.m. § 141 BauGB sind Aufgabe der Gemeinde.

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch auf die Auswirkungen dieser Untersuchung (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, Auskunftspflicht) hinzuweisen.

4. Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen

1. Überprüfung der generellen und strukturellen städtebaulichen Zielsetzungen (Nutzungsstruktur, bauliche Dichte, Geschosszahlen, Grundzüge des Erschließungssystems, Begrünung usw.).

2. Endgültige Gebietsabgrenzung des Sanierungsgebiets nach Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit.
3. Erhebung Gebäudezustand und Bewertung.
4. Erarbeitung Programm für Gebäudesanierungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Gebäudezustands.
5. Erstellung Mängelanalyse im öffentlichen Bereich mit Ableitung Maßnahmenkatalog.
6. Überprüfung Maßnahmenprogramm öffentliche Erschließungsmaßnahmen zur Aufwertung des Gesamtbereichs.
7. Aufstellung des Finanzplans für das Gebiet „Weißenau 2010“ mit Maßnahmenprogramm nach Dringlichkeit.
8. Aufnahme / Überprüfung folgender Sanierungsziele a) bis f) und Maßnahmen g):
 - a) Neue Nutzungen in den Kulturdenkmälern Arkadenbau, Kornhaus und Bleichgebäude sollen neue Arbeitsplätze schaffen und damit wieder Leben in die historische Umgebung bringen.
 - b) Abbruch der Gewerbehallen westlich der drei Kulturdenkmäler um wieder einen Abstand zwischen dem barocken Ensemble der Weißenau und dem Gewerbegebiet herzustellen.
 - c) Weiterentwicklung der Freiflächen, die neben den Gebäuden entscheidend für die Gesamtwirkung dieser Barockanlage sind. Erst das Zusammenspiel von Gebäuden mit den Freiflächen – ob Platz, Garten oder Park – lässt einen „Erlebnisraum“ für die Bürger und Besucher entstehen.
 - d) Schaffung von Stellplätzen für die Nutzer der historischen Gebäude und von öffentlichen Stellplätzen.
 - e) Schließung der Mariataler Allee und deren Rückbau zur Fußgänger- und Radfahrerallee.
 - f) Sicherung des Gewerbebestands. Durch vorgenannte Maßnahmen im Umfeld / Bereich der historischen Gebäude ist der notwendige Puffer zu schaffen zwischen den Nutzungen ZfP, dem Wohnen und dem verbleibenden rund 90.000 m² Gewerbeflächen.
 - g) Wichtige Einzelmaßnahmen, insb. Ordnungs- und Baumaßnahmen:
 - Abbruch der Fabrikhallen westlich der Kulturdenkmäler
 - Erschließungsstraße und Anlage einer öffentlichen Gartenanlage westlich der Kulturdenkmäler mit öffentlichen oberirdischen Stellplätzen
 - Tiefgaragenstellplätze im UG der Fabrikhallen (wird geprüft)
 - Sanierung der Kulturdenkmäler und private Maßnahmen

5. Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung

Das Architekturbüro von Dipl. Ing. Roland Groß ist bereits mit dem Strukturplan 2017 für Weißenau beauftragt. Dieser Strukturplan umfasst unter anderem auch das Sanierungsgebiet „Weißenau 2010“. Die Verwaltung wird dieses Büro auch mit der Vorbereitenden Untersuchung für das Sanierungsgebiet beauftragen. Die gemeinsame Bearbeitung mit dem Strukturplan bringt Synergieeffekte; das Büro ist sehr erfahren in der Ausarbeitung von Vorbereitenden Untersuchungen.

Die Kosten der Vorbereitenden Untersuchungen sind zuschussfähig.

6. Weiteres Vorgehen

bis Oktober 2008

- Eigentümer, Mieter und Pächter im Sanierungsgebiet werden anhand einer Fragebogenaktion über deren Vorstellungen zur Sanierung, Bereitschaft zur Mitwirkung befragt.
- Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange werden Stellungnahmen zu den Zielsetzungen eingeholt.
- Bürgerinformationen - das Ergebnis der Erörterungen ist in die Vorbereitenden Untersuchungen einzuarbeiten.

4. Quartal 2008

- Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Ortschaftsrat und Gemeinderat.
Dabei wird die Verwaltung eine (zeitliche und finanzielle) Prioritätenliste für die in der Sanierung durchzuführenden Maßnahmen vorlegen.
- Satzungsbeschluss

Anlage: Untersuchungsgebiet Weißenau 2010