



Dezernat	IV	Az.	Datum	30.01.2013
----------	----	-----	-------	------------

Nr. V126/2013

Betreff:

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für den Bereich Mannheim-Friedrichsfeld (Zentrum)

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

☐ Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Bezirksbeirat Friedrichsfeld	2	06.03.2013	X			
2. Ausschuss für Umwelt und Technik	21	14.03.2013		X		
3. Hauptausschuss	10	16.04.2013		X		
4. Gemeinderat	14	30.04.2013	X			

☐ Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung

☒ Einladung an Bezirksbeirat/Sachverständige
Friedrichsfeld

Finanzielle Auswirkungen ?

☒ ja

☐ nein

Beschluss/Antrag:

1. Im Gebiet Friedrichsfeld-Zentrum werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet ist dem als Beschlussanlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Gebiet Friedrichsfeld-Zentrum an ein externes Büro zu vergeben.
3. Zur Finanzierung werden bei dem neu zu bildenden Projekt 8.61516035 (Friedrichsfeld-Zentrum) im Jahr 2013 außerplanmäßige Mittel in Höhe von 100.000 € zur Verfügung gestellt.
4. Die Finanzierung erfolgt, vorbehaltlich der Genehmigung der Haushaltsreste durch den Gemeinderat, durch die Umschichtung nicht benötigter Mittel aus dem Projekt 8.61516026 (Friedrichsfeld Holzweg) in Höhe von 100.000 €, die im Rahmen der Haushaltsresteanmeldung beantragt werden.

Finanzielle Auswirkungen:1) **Einmalige Kosten/ Erträge**

Gesamtkosten der Maßnahme		100.000 €
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.	€
Kosten zu Lasten der Stadt		100.000 €

2) **Laufende Kosten / Erträge**

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)		€
zu erwartende Erträge	./.	€
jährliche Belastung		€

Strategische Ziele:

Die Vorlage leistet voraussichtlich einen Beitrag zu folgenden strategischen Zielen:

direkt mittelbar

Stärkung der Urbanität

„Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole auf engem Raum ohne die dabei sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Megacities.“

☒ ☐
Talente überdurchschnittlich gewinnen, entwickeln und halten

„Mannheim etabliert sich als Stadt der Talente und Bildung und gewinnt mehr Menschen für sich.“

☐ ☐
Zahl der Unternehmen und (qualifizierten) Arbeitsplätze in Mannheim steigern

„Mannheim gewinnt überdurchschnittlich Unternehmen und Gründer/innen“

☐ ☐
Toleranz bewahren, zusammen leben

„Mannheim ist Vorbild für das Zusammenleben in Metropolen.“

☐ ☐
Bildungserfolg der in Mannheim lebenden Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen erhöhen

„Mannheim ist Vorbild für Bildungsgerechtigkeit in Deutschland.“

☐ ☐
Die zentralen Projekte „Kulturhauptstadt 2020“ und Masterplan**Kreativwirtschaft erfolgreich umsetzen**

„Mannheim ist in der Spitzengruppe der besonders stadtkulturell und kreativwirtschaftlich geprägten und wahrgenommenen Städte.“

☐ ☐
Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und der Mitwirkung

„Mannheims Einwohnerinnen und Einwohner sind überdurchschnittlich bürgerschaftlich engagiert und werden von der Stadt in besonderem Maße unterstützt.“

☒ ☐

Im Zentrumsbereich von Friedrichsfeld, insbesondere entlang der Vogesenstraße als Hauptschließungsstraße und wichtigste Versorgungsachse, soll geprüft werden, ob städtebauliche Mängel und Missstände im Sinne des § 136 BauGB vorliegen und das Gebiet dadurch nicht mehr den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht oder das Gebiet sonst in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist.

Diese Prüfung erfolgt durch sogenannte vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB. Sie sollen Erkenntnisse darüber liefern, ob und in welchem Umfang zum parallel weiterlaufenden laufenden Prozess der Neuordnung der vier Stadtteilplätze weitere städtebauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Bewohner erforderlich sind und ob die festgestellten Mängel und Missstände die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens rechtfertigen und mit Hilfe des besonderen Städtebaurechts der §§ 136 ff BauGB beseitigt werden können.

Die Durchführung eines solchen Vorverfahrens sowie die spätere förmliche Festlegung als Stadterneuerungsgebiet sind Voraussetzungen dafür, um im weiteren Verfahren bei Bund und Land entsprechende Städtebauförderungsmittel zu beantragen.

Es ist vorgesehen, die vorbereitenden Untersuchungen bis zu einem Kostenrahmen von 100.000 € an ein externes Büro zu vergeben. Die Finanzierungsmittel werden im Haushaltsjahr 2013 außerplanmäßig bereitgestellt.



Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen
--

1. Ausgangssituation
2. Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU)
3. Finanzierung

1. Ausgangssituation

Am 19.06.2012 hat Bürgermeister Quast zu einem Stadtteilrundgang in Mannheim-Friedrichsfeld eingeladen, an dem neben Bezirksbeiräten, Stadträten und Bürger/innen auch drei Planungsbüros teilgenommen haben. Der Rundgang, in dessen Fokus zunächst die Neugestaltung der vier Stadtteilplätze (Hugenottenplatz, - vielen Anwohnern besser bekannt als Goetheplatz - Dehoustplatz, Bechererplatz und Bürkleplatz) stand, sollte der Auftakt für einen breit angelegten Bürgerbeteiligungsprozess zur Entwicklung des Ortskerns von Friedrichsfeld sein.

Bereits während des Rundgangs wurden vor Ort erste Vorschläge und Ideen gesammelt, welche anschließend in einem Workshop genauer formuliert, diskutiert und dokumentiert wurden. Auf der Grundlage dieser Ergebnisse haben die drei Planungsbüros verschiedene Vorschläge für eine Neugestaltung der Stadtteilplätze erarbeitet. Die Vorschläge wurden am 06.11.2012 einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

Unstrittig war bei allen Beteiligten, dass eine Neugestaltung der Stadtteilplätze eine erhebliche Aufwertung der Attraktivität von Friedrichsfeld bedeuten würde. Gleichzeitig wurde jedoch deutlich, dass der städtebauliche Erneuerungsbedarf im Ortszentrum von Friedrichsfeld über die bloße Umgestaltung der vier Platzanlagen hinausgeht.

So wurde von den Bürger/innen unter anderem auch der Wegzug des Einzelhandels aus der Ortsmitte, die räumlichen Gegebenheiten des alten Rathauses (fehlende Barrierefreiheit, beengte Verhältnisse), die Situation des ruhenden und fließenden Verkehrs in der Vogesenstraße sowie der Zustand einzelner Gebäude und Grundstücke diskutiert. Die Sicherung und Stärkung der Ortsmitte (Vogesenstraße und angrenzende Straßen) wurden dabei als wichtigstes Entwicklungsziel angesehen.

2. Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen

Um zu prüfen, ob durch städtebauliche Maßnahmen eine Verbesserung der Rahmenbedingungen in der Ortsmitte von Mannheim-Friedrichsfeld zu erzielen ist, sollen in dem als Beschlussanlage dargestellten Gebiet vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt werden. Eine solche Untersuchung soll vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes erfolgen, um die Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige zum Besitz oder der Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie deren Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder deren Beauftragten Auskunft über die Tatsache zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Im Rahmen der Untersuchung sollen - ergänzend zu dem bereits angestoßenen und parallel auch weitergeführten Prozess für eine Neugestaltung der vier Stadtteilplätze - die weiteren Möglichkeiten einer Aufwertung des Zentrums unter den städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten geprüft werden.

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr, insbesondere den Querschnitt der Straßen und Fußwege sowie die Stellplatzsituation,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- das vorhandene Flächenpotenzial im Hinblick auf versorgungsrelevante Ansiedlungen,
- die Stärkung des öffentlichen Raums unter Einbeziehung der Stadtteilplätze und der zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten,
- eine zentrumsnahe Verlagerung des alten Rathauses und der Stadtteilbibliothek,
- die Verwendung der ehemaligen Fahrzeughalle der Feuerwehr und
- die Verbesserung der Zugänge zum Stadtteil

bilden dabei die Schwerpunkte des Untersuchungsauftrages.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Abschlussbericht zusammengefasst, und dienen als Grundlage für die Entscheidung über die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes. Dies ist auch Voraussetzung für die Akquisition von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und/oder Landes.

Es ist vorgesehen, die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen bis zu einem Kostenrahmen von 100.000 € an ein externes Büro zu vergeben.

3. Finanzierung

Zur Finanzierung werden beim neu zu bildenden Projekt 8.61516035 (Friedrichsfeld- Zentrum) im Jahr 2013 außerplanmäßig 100.000 € zur Verfügung gestellt. Die Finanzierung erfolgt durch Umschichtung nicht benötigter Mittel aus dem Projekt 8.61516026 (Friedrichsfeld Holzweg) in Höhe von 100.000 €, die im Rahmen der Haushaltsresteanmeldung beantragt werden.

Dem Regierungspräsidium Karlsruhe wurde eine entsprechende Stadterneuerungsmaßnahme für 2014 bereits angekündigt, sofern durch die vorbereitenden Untersuchungen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nachgewiesen werden kann. Bei Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm und einer Etatisierung der Maßnahmen im städtischen Haushalt, könnten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowohl öffentlicher Straßen und Plätze als auch eine Sanierung verschiedener Gebäude (Rathaus Friedrichsfeld, Verlagerung Stadtbücherei, ehemalige Fahrzeughalle der Feuerwehr) dem Grunde nach über entsprechende Finanzhilfen des Bundes bzw. des Landes gefördert werden.

Sofern die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm 2014 gelingt, können die Aufwendungen der vorbereitenden Untersuchungen mit 60% refinanziert werden.