



Dezernat IV
Az.

BESCHLUSSVORLAGE

Datum: 28.09.2016

Nr. V626/2016

Betreff

Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Sportpark“

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit	TOP
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	06.12.2016	Öffentlich	Vorberatung	3.1
2. Gemeinderat	20.12.2016	Öffentlich	Entscheidung	18
3.				

Stadtteilbezug: Freudenheim, Neckarstadt-Ost

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: Freudenheim und Neckarstadt-Ost

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Ja / Nein

Beschluss / Antrag:

1. Für das Gebiet „Sportpark“ werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Untersuchungsgebiet ist dem als Beschlussanlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet an ein externes Büro zu vergeben.
3. Zur Finanzierung stehen beim Projekt 8.61516001 im Jahr 2017 entsprechende Mittel in Höhe von 200.000 € zur Verfügung.

BESCHLUSSVORLAGE

Nr. V626/2016

1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

Stärkung der Urbanität, Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

Begründung:

Als Teil des Grünzug Nordost hat der Bereich Sportpark großen Einfluss auf das Stadtklima und Freizeitverhalten der Bürgerinnen und Bürger. Das vielseitige Engagement in den Vereinen bietet stadtnahe aktive und passive Erholung.

2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

Städtebauliche Mängel und Missstände bzw. die Neuordnung von Entwicklungsbereichen in einem räumlich abgegrenzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet sind beseitigt bzw. erreicht.

Begründung:

Durch die umfassende Untersuchung im Sinne § 141 BauGB werden die erforderlichen Beurteilungsunterlagen gewonnen, welche für die Entscheidung über die Notwendigkeit einer Sanierung von Bedeutung sind.

3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Fläche und Anzahl der Sanierungsgebiete/Einzelprojekte werden erhöht.

Begründung:

Kennzahl wird nur im Falle einer späteren förmlichen Festsetzung als Sanierungsgebiet direkt beeinflusst. Anpassung der Kennzahlen daher erst mit Beschluss über die Sanierungssatzung.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu
Fläche der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete		
Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Einzelprojekte		

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

4) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite dargestellt.

- 5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitions-auftrag xxxxx
20xx			
20xx			

Dr. Kurz

Quast

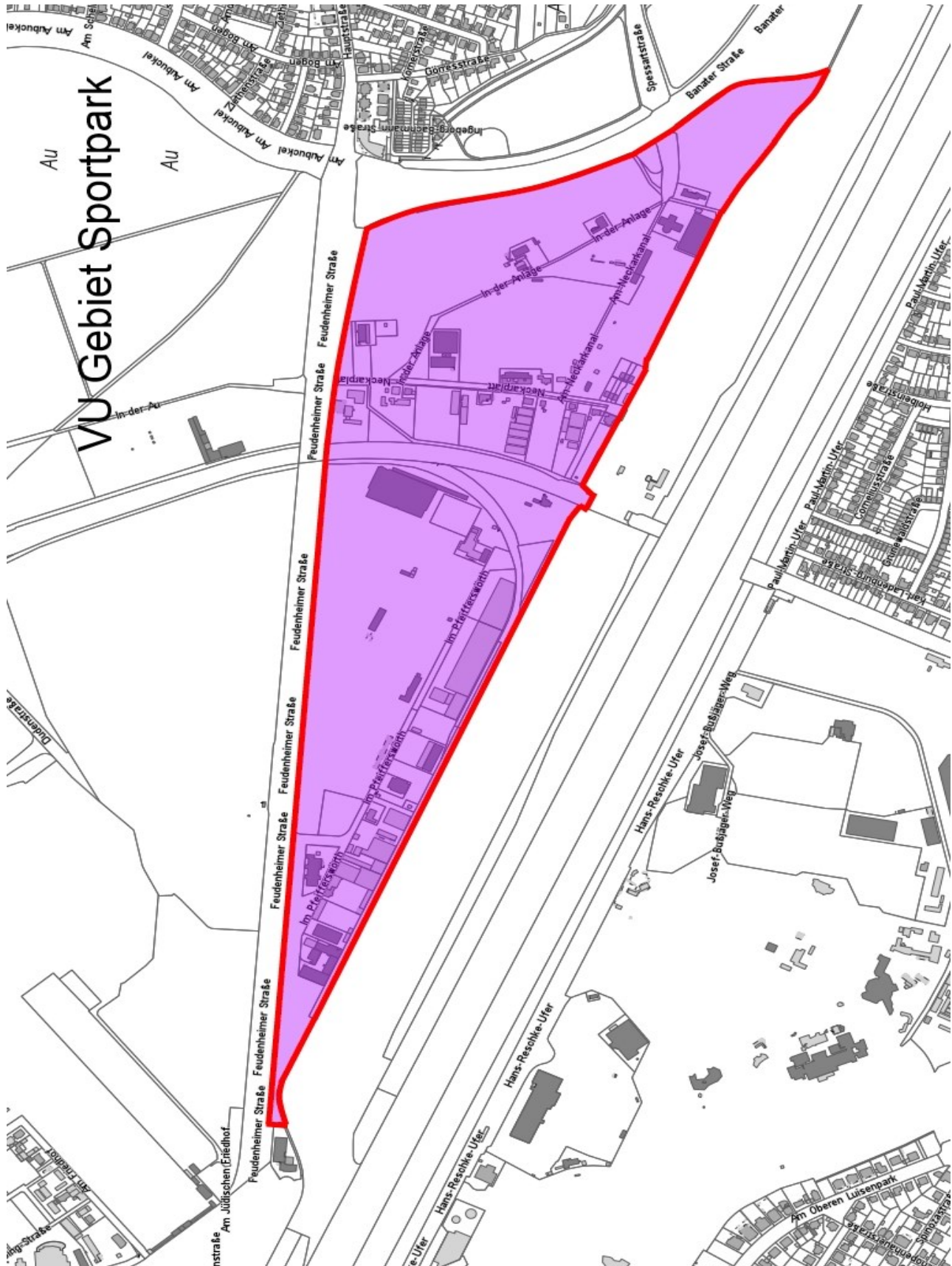
Kurzfassung des Sachverhaltes

In dem als „Sportpark“ bezeichneten Gebiet als prägnantem Teil des Grünzug Nordost soll geprüft werden, ob städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen, die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Funktionalität des Gebietes haben und damit die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens rechtfertigen und ob sie mit Hilfe des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff BauG beseitigt werden können. Diese Prüfung erfolgt im Rahmen von sog. vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Die Durchführung eines solchen Vorverfahrens sowie die mögliche spätere förmliche Festlegung als städtebauliches Sanierungsgebiet sind Voraussetzung dafür, um ggfs. Städtebauförderungsmittel bei Bund und Land zu beantragen.

Es ist vorgesehen, die vorbereitenden Untersuchungen an ein externes Büro zu vergeben. Nach Sachlage und im Vergleich mit anderen Untersuchungsgebieten werden die Kosten auf max. 200.000 € geschätzt. Entsprechende Finanzmittel stehen im Haushaltsjahr 2017 beim Projekt 8.61516001 zur Verfügung.

Beschlussanlage



VU Gebiet „Sportpark“, rd. 50 ha

Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen

1. Ausgangssituation
2. Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB
3. Finanzierung

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

Die Bedeutung des Grünzugs Nordost als ökologische Landschaftsentwicklung mitten in unserer Stadt und der damit verbundene Einfluss auf das Stadtklima ist hinreichend bekannt. Mit dem „Model Räumliche Ordnung - Mannheim 2000“ und dem „Freiraumsicherungskonzept“ hat sich die Stadt seit Jahren die Sicherung dieser Ventilationsbahnen zum Ziel gesetzt.

Ein beachtenswerter Teilbereich des geplanten Grünzug Nordost ist der als „Sportpark“ bezeichnete Bereich im Pfeifferswörth und am Neckarplatt. Ein stadtnahes Gebiet für Sportbegeisterte aus der ganzen Region mit vielfältigen Angeboten sowohl im Bereich des vereinsgebundenen aber auch dem leistungsorientierten Sport. Hier bietet sich Raum für die eigene sportliche Betätigung, aber auch als Zuschauer bei einer der angebotenen Sportveranstaltungen. Die unterschiedlichsten Vereine unterbreiten ein vielseitiges und abwechslungsreiches Angebot zur Freizeitgestaltung. Hobby-Sportler finden genauso ihren Platz wie der Spitzensport. Beispielweise seien hier die Sportarten Tennis, Hockey und Leichtathletik genannt. Der Sportpark steht damit auch für ein reichhaltiges Angebot zur Gesundheitsvorsorge, der Integration, dem Jugend- und Seniorensport. Die Örtlichkeit bietet den sportlich Aktiven die Möglichkeit, sich Stadt nah durch Laufen oder Radfahren fernab vom Straßenlärm zu bewegen.

Die Vereine vor Ort haben in den vergangenen Jahren mit persönlichem und finanziellem Engagement Beachtliches geschaffen. Sei es die Leistung für die Gesellschaft im Allgemeinen oder die Gestaltung der Sportanlagen und Vereinsgeländen. Allerdings sorgen die Straßen- und Parkungsverhältnisse schon länger für Kritik am derzeitigen Zustand. Darüber hinaus können bereits heute Bereiche identifiziert werden, die weitere Entwicklungspotenziale aufweisen wie z.B. die Gewerbeflächen zwischen Neckarkanal und der Straße „Im Pfeifferswörth“ oder die Flächen entlang der Straße „Neckarplatt“ zwischen ESSO-Tankstelle und Schleuse.

Für den Bereich Pfeifferswörth wurde im Jahr 2002 ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Ziel der Planung ist es, die Nutzung im Gebiet neu zu ordnen und langfristig insbesondere die gewerblich genutzten Flächen ebenfalls eine sportbezogenen Nutzung zuzuführen.

Im Blick auf eine möglichen BUGA im Gebiet des Grünzugs Nordost und dem damit verbundenen Thema „Neckarsprung“, könnte das Gebiet entsprechend untersucht und unter Einbeziehung der im Sportpark vertretenen Akteure und Grundstückseigentümer nach Lösungen und Entwicklungspotenzialen gesucht werden. Durch die Begrenzung der Untersuchungen auf das Gebiet des „Sportparks“ können gefundene Lösungen auch unabhängig von weiteren Entscheidungen inner-

halb des Grünzugs Nordost oder einer BUGA umgesetzt werden.

2. Durchführung von vorbereitenden Maßnahmen nach § 141 Baugesetzbuch

Um zu prüfen, ob durch städtebauliche Maßnahmen eine Verbesserung der Rahmenbedingungen im Bereich „Sportpark“ 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.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sollen die Möglichkeiten einer räumlichen Aufwertung und besseren Wahrnehmung des „Sportparks“ unter städtebaulichen, verkehrlichen und sportspezifischen Aspekten geprüft werden. Die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- die Verkehrsinfrastruktur aus fließenden und ruhenden Verkehr (z.B. Querschnitt und Zustand der Straßen, Rad- und Fußwege, Parkplatzsituation etc.) zur Entwicklung klar gegliederter Straßenräume mit großer Varianz und dennoch klarer Adressbildung,
- die Verbesserung der Erreichbarkeit, der inneren Wegeverbindungen und der Durchlässigkeit bzw. Verknüpfung einzelner Teilbereiche insbesondere zwischen Pfeifferswörth und Neckarplatt sowie zum Luisenpark (z.B. Radschnellweg, eine das gesamte Gebiet umfassende Laufstrecke, Überwindung der Trennwirkung der Riedbahn etc.),
- die Vernetzung mit dem übergeordneten Freiraumsystem für eine barriere- und angstfreie sowie offene Entwicklung,
- die Schaffung vereinsungebundener öffentlicher Sport- und Freizeitmöglichkeiten und
- die Nutzung von Entwicklungspotenzialen auf brachliegenden, minder- oder und ungenutzten Flächen (langfristig z.B. auch Verlegung des Gewebegebietes zwischen Neckarkanal und der Straße „Im Pfeifferswörth“ und
- die Einbindung des Neckarvorlandes als Naturraum

könnten neben einer umfassenden Bestandsaufnahme unter Berücksichtigung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Erfordernissen, insbesondere im Hinblick auf die gesetzlich geschützten Biotope und wertvollen Grünbestände sowie der Belange der streng geschützten Eidechsenpopulationen (incl. Gespräche mit Vereinen, Grundstückseigentümern und Nutzern) und der Ausarbeitung eines mit der Verwaltung, den Vereinen, der Politik und der Bürgerschaft erarbeiteten Neuordnungskonzeptes dabei die Schwerpunkte des Untersuchungsauftrages bilden.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und darauf aufbauend auch Aussagen über mögliche Kosten, werden in einem schriftlichen Abschlussbericht zusammengefasst und dienen als Grundlage für die Entscheidung über die Durchführbarkeit einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme und der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes nach §§ 136 ff BauGB. Dies ist auch Voraussetzung für die mögliche spätere Akquisition von Städtebauförderungsmitteln des Bundes und/oder Landes.

Das Untersuchungsgebiet gemäß Beschlussanlage mit einer Fläche von rd. 55 ha. ist zunächst weiträumig abgegrenzt. Im Rahmen des Abschlussberichtes werden auch Aussagen über die endgültige räumliche Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes zu treffen sein sowie über die Wahl des Sanierungsverfahrens (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren).

Aufgrund des zu erwartenden Untersuchungsaufwandes insbesondere wegen der Komplexität der unterschiedlichen Nutzung und Frequentierung ist vorgesehen, die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen mit einem geschätzten Kostenrahmen von max. 200.000 € an ein externes Büro zu vergeben.

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.

3. Finanzierung

Nach Sachlage und im Vergleich mit anderen Untersuchungsgebieten werden die Kosten auf max. 200.000 € geschätzt. Entsprechende Finanzmittel stehen im Haushaltsjahr 2017 beim Projekt 8.61516001 zur Verfügung. Sofern die vorbereitenden Untersuchungen die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB rechtfertigen und für das Gebiet „Sportpark“ Städtebauförderungsmittel beantragt werden sollen, könnten im Falle einer Programmaufnahme im Jahre 2018 die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen mit 120.000 € (Fördersatz 60%) bezuschusst werden, da entsprechende Aufwendungen auch im Jahr vor der Programmaufnahme förderfähig sind.