



Dezernat

Az. IV

Datum: 06.06.2017

BESCHLUSSVORLAGE**Nr. V315/2017**

Betreff

Durchführung von „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich „Neckarstadt West“

Betrifft Antrag/Anfrage Nr. A199/2017
Ausweisung eines Sanierungsgebietes
Neckarstadt-West

Antragsteller/in: CDU

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit	TOP
1. Hauptausschuss/Ausschuss für Umwelt und Technik	18.07.2017	öffentlich	Vorberatung	13.1
2. Gemeinderat	25.07.2017	öffentlich	Entscheidung	22

Stadtteilbezug: Neckarstadt-West

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: Neckarstadt-West

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Ja / Nein

Beschluss / Antrag:

1. Für das Gebiet „Neckarstadt-West“ werden „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Das Untersuchungsgebiet ist dem als Beschlussanlage beigefügten Lageplan zu entnehmen.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die „Vorbereitende Untersuchungen“ gem. § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet an ein externes Büro zu vergeben.
3. Zur Finanzierung stehen im TEH bei Teilleistung 51100109.000 im Jahr 2017 entsprechende Mittel in Höhe von 50.000 € zur Verfügung. In der Finanzplanung 2018 sind ebenfalls 50.000 € eingestellt. Die Mittel aus der Finanzplanung 2018 stehen unter dem Vorbehalt der Haushaltsplanaufstellung 2018/2019 zur Verfügung.

BESCHLUSSVORLAGE

Nr. V315/2017

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

Stärkung der Urbanität, Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

Begründung:

Mit den vorbereitenden Untersuchungen sollen die Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet aufgezeigt, Maßnahmen erarbeitet werden, die notwendig sind, eine Aufwertung des Gebietes unter Berücksichtigung der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten zu erreichen.

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 künftig evtl. 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

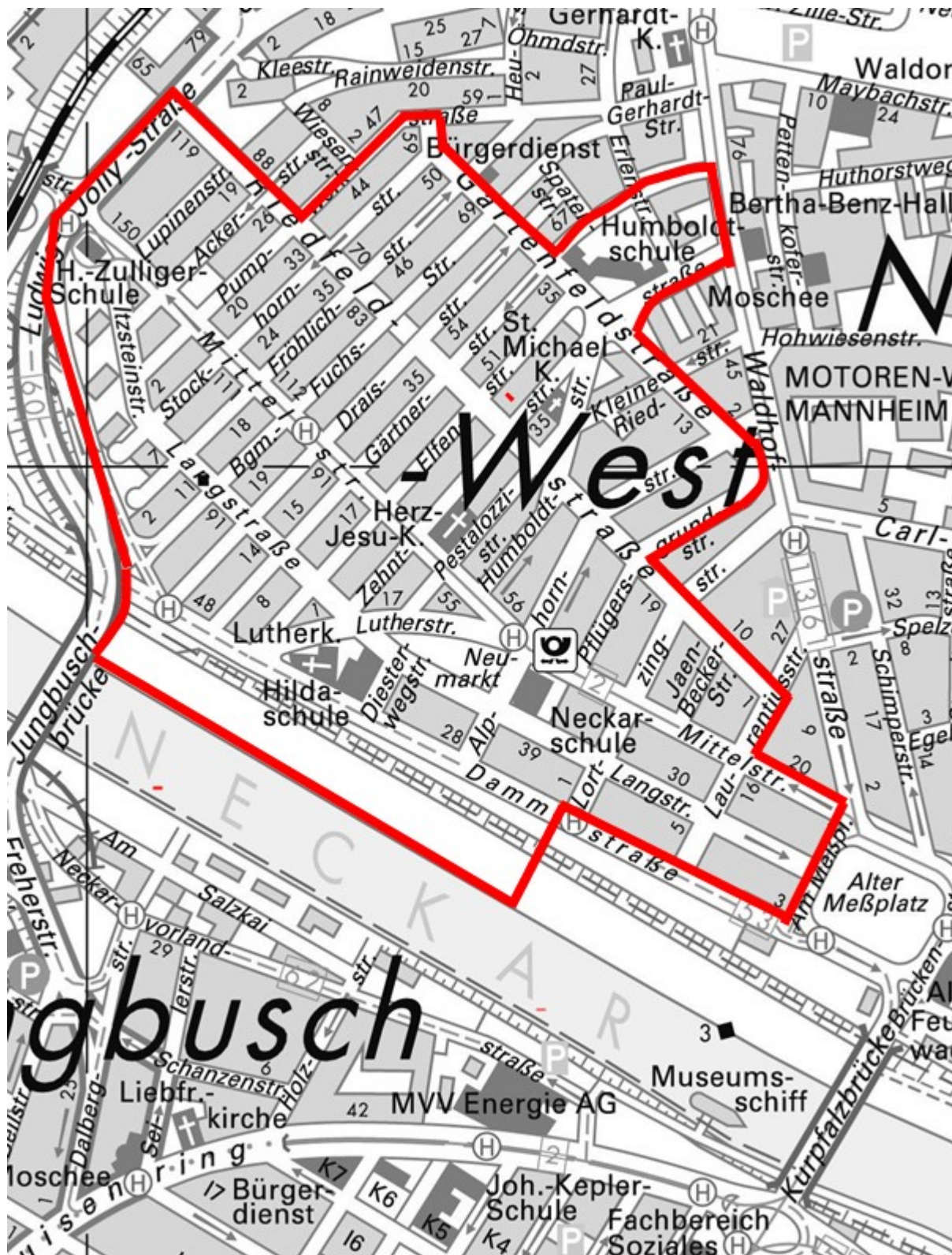
In dem als „Neckarstadt-West“ bezeichneten Gebiet soll geprüft werden, ob städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen, die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und die Funktionalität des Gebietes haben und damit die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens rechtfertigen und ob sie 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. Entsprechende Finanzmittel i.H.v. 50.000 € stehen im TEH bei Teilleistung 51100109.000 im Haushaltsjahr 2017 zur Verfügung. Für 2018 sind in der Finanzplanung ebenfalls 50.000 € enthalten.

Beschlussanlage

VU Gebiet „Neckarstadt West“, rd. 52 ha



Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen

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

Anlage:

- Lokale Stadterneuerung (LOS), Studie Neckarstadt-West von Dr. Konrad Hummel

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

In dem rd. 52 ha umfassenden Untersuchungsgebiet leben circa 13.500 Einwohner, davon 66,9 % mit Migrationshintergrund aus über 150 Nationen. Der Wohnungsbestand in der Neckarstadt-West zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich hohe Zahl an 1- oder 2 Zimmer Wohnungen aus, während familiengerechte 3- oder Mehrzimmerwohnungen nur unterdurchschnittlich vorhanden sind.

Der gründerzeitliche Häuserbestand befindet sich größtenteils in zusammenhängenden Gebäudeensembles. Die dichte Bebauung und die überwiegend geschlossene Bauweise haben zur Konsequenz, dass es mit Ausnahme des „Neumarktes“ im Untersuchungsgebiet kaum Frei- und Grünflächen oder Flächen für den Wohnungsneubau gibt. Die vorhandene Bausubstanz hat zwar Entwicklungspotenziale, sie weist jedoch bei näherer Betrachtung häufig einen z.T. erheblichen Sanierungsstau auf. Bedingt durch die fehlenden Parkierungsflächen im Untersuchungsgebiet und dem zunehmenden Aufkommen von PKW's, ist die Situation bezüglich des ruhenden Verkehrs sehr angespannt.

Im Rahmen der ersten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in den Jahren von 1978 - 2001 wurden bereits erhebliche öffentliche Mittel in die Neckarstadt-West investiert. So wurde u.a. das Bürgerhaus errichtet, der Bereich Neumarkt umgestaltet und für private Investitionen (51 Entkernungsmaßnahmen, 144 Wohnungsmodernisierungen) Zuschüsse aus der Städtebauförderung gewährt. Darüber hinaus wurden rd. 200 öffentlich geförderte Wohnungen (Lortzingblock, Laurentiusblock, Itzsteinstr./Pumpwerkstraße) geschaffen.

Seither hat sich die Neckarstadt-West neben dem Jungbusch mehr und mehr zum „Ankommensquartier“ entwickelt, wodurch ständig neue Herausforderungen an die städtebaulichen Entwicklung des Stadtteils gestellt werden, wie beispielsweise durch den verstärkten Zuzug von Zuwandern aus Südosteuropa. Hierauf gilt es entsprechend zu reagieren.

Als eine erste Reaktion wurde das Projekt „Lokale Stadterneuerung“ (LOS) initiiert. Unter der Federführung der MWSP und des OB-Dezernates sollen gemeinsam mit Privatinvestoren und städtischen Fachdienststellen im Rahmen einer sog. „Stadtakupunktur“ Zeichen zur Eigenstärkung des Stadtteils gesetzt und die Probleme der Zuwanderung, Kriminalität, Bildungssituation und dem Arbeitsmarkt angegangen werden.

Eine aktuelle Bestandsaufnahme der Situation in der Neckarstadt-West kann der als Anlage beige-fügten Studie von Dr. Hummel vom 28.04.2017 entnommen werden.

2. Durchführung von „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 Baugesetzbuch

Aufbauend auf der Studie zur Neckarstadt-West sollen in dem als Beschlussanlage dargestellten Gebiet „Vorbereitende Untersuchungen“ nach § 141 BauGB durchgeführt werden. Eine solche Voruntersuchung ist vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse (Bestands- und Funktionsmängel) und Zusammenhänge, sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Dabei sollen insbesondere die Möglichkeiten einer räumlichen Aufwertung unter städtebaulichen und verkehrlichen Aspekten geprüft werden. Die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf die fünf, in der Studie „Lokale Stadterneuerung (LOS) Neckarstadt-West“ entwickelten Handlungsfelder

- Neckarvorland
- Neumarkt und Kulturkiosk
- Mittelstraße-Ost
- Institutionelle Interventionen
- Wohnungsbündnis

könnten neben einer umfassenden Bestandsaufnahme dabei die Schwerpunkte des Untersuchungsauftrages bilden.

Mit Blick auf die Ausweisung eines förmlichen Sanierungsgebietes sowie die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln und die damit verbundenen Gespräche mit dem Land sollen die „Vorbereitenden Untersuchungen“ auch Auskunft darüber geben, warum in dem Gebiet der Neckarstadt-West erneut die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff BauGB gerechtfertigt ist.

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.

Das Untersuchungsgebiet gemäß Beschlussanlage mit einer Fläche von rd. 52 ha. ist zunächst weitläufig 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 Heterogenität der Neckarstadt-West - ist vorgesehen, die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen mit einem geschätzten Kostenrahmen von max. 50.000 € 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

Entsprechende Finanzmittel i.H.v. 50.000 € stehen im TEH bei Teilleistung 51100109.000 im Haushaltsjahr 2017 zur Verfügung. Für 2018 sind in der Finanzplanung ebenfalls 50.000 € enthalten. Sofern die vorbereitenden Untersuchungen die Durchführung eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB rechtfertigen und für das Gebiet „Neckarstadt-West“ Städtebauförderungsmittel beantragt werden sollen, könnten im Falle einer Programmaufnahme im Jahre 2018 die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen mit 30.000 € (Fördersatz 60%) bezuschusst werden, da entsprechende Aufwendungen auch im Jahr vor der Programmaufnahme förderfähig sind.