

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/025/2009

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A.41 Mah/We N_NiehoffSanierungsgebiet_Satzungsbeschluss

Sachbearbeiter/in: Eva Elisabeth Mahler

**Ausweisung des Altstandortes der Maschinenfabrik Niehoff zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet
Satzungsbeschluss**

5 Anlagen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	08.12.2009	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	18.12.2009	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Den in den Punkten 3.1 und 3.2, 4.1 bis 4.4 und 5 aufgeführten Beschlussvorschlägen, mit dem Schwerpunkt „Beschluss für die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes **Gewerbebrache Niehoff**“, wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Noch nicht absehbar (Die auf die Stadt zukommenden Kosten hängen vom Umfang der Beteiligung und der Maßnahme selbst ab.)		
Haushaltsmittel vorhanden?	PSK 511101.0961005-0242: 220.000,00 € (Haushaltsjahr 2009)		
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

Die Verlagerung der Firma Niehoff schreitet weiter voran. Vor kurzem erfolgte der Umzug des ersten Bauabschnittes an den neuen Standort an der Walter-Niehoff-Straße. Daher werden die Planungen für die künftige neue Nutzung des Altstandortes weiter vorangebracht.

Der Altstandort wurde im Frühjahr 2009 in das Förderprogramm Stadtumbau West „Gewerbebrache Niehoff“ aufgenommen. Für das Gebiet wurde bereits eine historische Recherche (Altlastenersterkundung) durchgeführt. Ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), welches insbesondere mögliche Nutzungsalternativen für den Standort an der Fürther Straße untersucht, wurde beauftragt. Die Ergebnisse der Arbeitsschritte 1 und 2 lagen bereits zur Programmaufnahme vor. Arbeitsschritt 3 wurde bearbeitet und dem Stadtrat mit den Ergebnissen aus den Schritten 1 und 2 in seiner Sitzung am 02.10.2009 vorgelegt. Das ISEK dient gemeinsam mit den Ergebnissen der historischen Recherche als vorbereitende Untersuchung im Sinne des Baugesetzbuches.

Die nächsten Schritte waren die Vermessung des Geländes sowie die Beauftragung und Durchführung der weiteren Altlastenuntersuchungen (Boden, Grundwasser und Gebäude).

Darüber hinaus ist es für die Bewilligung weiterer förderfähiger Maßnahmen durch die Regierung von Mittelfranken notwendig, das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festzusetzen. In der heutigen Sitzung sollen hierzu die erforderlichen abschließenden Beschlüsse herbeigeführt werden.

Die Originalschreiben der Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Privatpersonen befinden sich in den Verfahrensakten zur Ausweisung des Altstandortes der Maschinenfabrik Niehoff zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Gewerbebrache Niehoff“, die in der Sitzung zur Einsicht bereitgehalten werden. Bis zur Sitzung können sie zudem im Stadtplanungsamt, Albrecht-Achilles-Straße 6/8, I. OG, in Zimmer 125 zu den allgemeinen Öffnungszeiten (MO-FR 8:00-12:00 Uhr sowie DO 14:00-17:00 Uhr) eingesehen werden.

II. Sachverhalt

1. Vorbemerkung

Die Vorbereitung der Sanierung ist in § 140 Baugesetzbuch (BauGB) als Aufgabe der Gemeinde definiert.

2. Bisheriges Verfahren

- Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB im Stadtrat vorbereitend am 27.07.2007 und endgültig am 02.10.2009.
- Bekanntmachung des Beschlusses im Amtsblatt Nr. 41 der Stadt Schwabach gemäß § 141 Abs. 3 BauGB am 10.10.2009.
- Ausarbeitung des Entwurfs der Vorbereitenden Untersuchungen bis zum 31.08.2009 als Bestandteil des ISEK.
- Vorstellung des Entwurfs der Vorbereitenden Untersuchungen, Billigung des Entwurfs und Bestätigung des weiteren Verfahrens im Stadtrat vom 02.10.2009.
- Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gemäß § 137 BauGB im Amtsblatt Nr. 41 der Stadt Schwabach am 10.10.2009.
- Durchführung der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 12.10.2009 bis einschließlich 30.10.2009.
- Benachrichtigung mit Versand der Vorbereitenden Untersuchungen an die betroffenen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und an die Maschinenfabrik Niehoff als Eigentümerin der überwiegenden Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß § 139

BauGB mit Schreiben vom 05.10.2009 mit Fristsetzung zum 30.10.2009 für die Abgabe einer Stellungnahme.

3. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Vorgebrachte Stellungnahmen sowohl von BürgerInnen, EigentümerInnen sowie Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Anlage 1 zusammengefasst. Zu allen Äußerungen gibt es eine Stellungnahme mit Beschlussvorschlag der Verwaltung.

Beschlussvorschlag zu 3.:

- 3.1. Die in der Anlage 1 zusammengestellten Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens werden zur Kenntnis genommen und entsprechend den Beschlussvorschlägen beschlossen.
- 3.2. Die Vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Rahmenplan werden als Grundlage der Sanierung beschlossen.

4. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach § 140 Ziffer 2 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vorzunehmen. In § 142 BauGB ist die Sanierungssatzung in ihren Möglichkeiten festgelegt. Das Verfahren zur Anzeige, Bekanntmachung der Satzung, Eintrag des Sanierungsvermerkes ist in § 143 BauGB geregelt.

Die Satzung, erstellt am 27.11.2009, mit Begründung, erstellt am 27.11.2009, über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbebrache Niehoff“ im vereinfachten Verfahren ist als Anlage 2 (Planblatt), 3 (Satzungstext) und 4 (Begründung) dieser Vorlage beigelegt. Bestandteil der Satzung sind die Auflistung der Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes sowie die Karte des räumlichen Geltungsbereiches.

Beschlussvorschlag zu 4.:

- 4.1. Die unter Punkt 4 dargelegten Zusammenhänge dienen zur Kenntnis. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbebrache Niehoff“ (vereinfachtes Verfahren) wird unter Hinweis auf die Vorbereitenden Untersuchungen und die Begründung in allen ihren Teilen beschlossen.
- 4.2. Die Sanierungssatzung ist gemäß § 143 Absatz BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- 4.3. Die erforderlichen Schritte zur Eintragung eines Sanierungsvermerkes ins Grundbuch gemäß § 143 Absatz 2 BauGB sind zu veranlassen.
- 4.4. Die Satzung, erstellt am 27.11.2009, besteht aus dem Textteil, der Auflistung der im räumlichen Geltungsbereich liegenden Flurstücke und der Karte des räumlichen Geltungsbereiches vom 03.08.2009 im Maßstab 1: 2.000.

5. Öffentlichkeitsarbeit / Betreuung

Für das Gelingen der Sanierung sind eine intensive Öffentlichkeitsarbeit sowie die Einschaltung eines Treuhänders notwendig. Aufgrund der Erfahrung mit Städtebauförderungsprojekten und der Verknüpfung zur Altstadt empfiehlt es sich, den dort agierenden Treuhänder zu beauftragen. Die Kosten werden zu 60% von der Städtebauförderung übernommen. Hinsichtlich der Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgen die notwendigen Schritte zu gegebener Zeit im Rahmen der erforderlich werdenden Bauleitplanung.

Beschlussvorschlag zu 5.:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Treuhänder BayernGrund mit der Betreuung zu beauftragen.

III. Kosten

Kosten des Beschlussvorschlages und Gesamtkosten: noch nicht absehbar
(Die auf die Stadt zukommenden Kosten hängen vom Umfang der Beteiligung und der Maßnahme selbst ab)

Produktsachkonto, Projekt (vorhandene Haushaltsmittel incl. Rest):
511101.0961005-0242: Haushaltsjahr 2009 220.000.- €

Folgekosten (Personal-, Sachaufwand, Abschreibungen): noch nicht absehbar

Bei überplanmäßigen oder außerplanmäßigen Ausgaben Notwendigkeit, Unabweisbarkeit:
Derzeit nicht erkennbar

Hinweis auf Mittel von Dritten:
Städtebaufördermittel werden im Rahmen der Möglichkeiten in Anspruch genommen.

Anlagen:

1. Stellungnahmen und Anmerkungen mit Beschlussvorschlägen
2. Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet, Planblatt im M. 1: 2.000 vom 03.08.2009
3. Satzungstext, erstellt am 27.11.2009
4. Begründung, erstellt am 27.11.2009
5. Vorbereitende Untersuchungen (Arbeitsschritte 1 bis 3 des ISEK vom 12.11.2008 sowie 31.08.2009, historische Recherche vom 19.12.2007 und Rahmenplan M. 1: 1.000 vom 20.11.2009)