

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung / Ma

Sachbearbeiter/in: Kai Maier

Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 - Billigung des Entwurfs der Vorbereitenden Untersuchungen und Einleitung Beteiligung Träger öffentlicher Belange und öffentliche Auslegung

Anlagen:

Kurzfassung des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchung

Rahmenplan

Maßnahmenplan

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.07.2011	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	29.07.2011	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung wird gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung für den Zeitraum eines Monats Gelegenheit zu geben, sich zu informieren und Anregungen vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten	Noch nicht zu benennen.		

I. Zusammenfassung

Die Altstadt von Schwabach ist mit dem Sanierungsgebiet SAN 0 seit Januar 2000 im Programm „Soziale Stadt“. Im Rahmen dieses Programms wurde ein integriertes Einzelhandelsgutachten (Cima-Gutachten) erstellt, in dem empfohlen wurde, die relativ gute Einzelhandelssituation mit einem „Sportkaufhaus“ und einem Lebensmittelsupermarkt zu stärken. Als Standort ist das Markgrafenareal empfohlen worden bei gleichzeitiger Verbesserung / Aufwertung der „Fischer-Passage“.

Für die weitere Entwicklung des Markgrafenareals bot es sich an, das Gebiet als ein förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet auszuweisen. Hierzu müssen so genannte Vorbereitende Untersuchungen (VU) vorgenommen werden, um Missstände aufzuzeigen, die ein Sanierungsgebiet rechtfertigen.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 26.02.2010 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Altstadt SAN 0 beschlossen und das Planungsbüro Projekt 4, Nürnberg, mit der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Der Entwurf liegt nun vor.

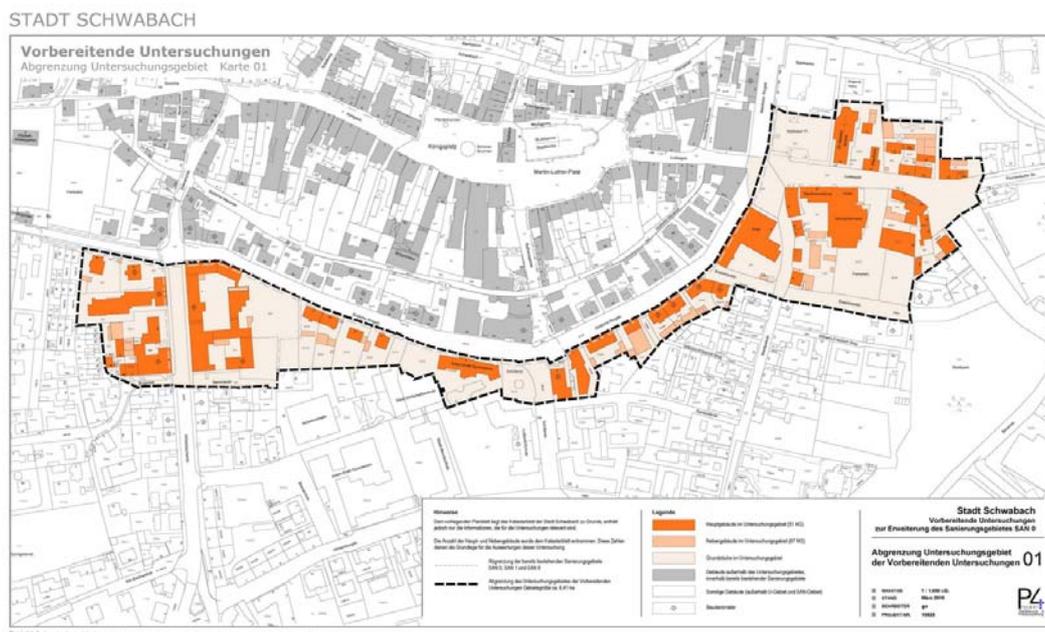
Mit den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden städtebauliche Missstände am Sablaiser Platz, Markgrafenareal, Südliche Ringstraße und Zocha-Vorstadt untersucht und Lösungsvorschläge zur Aufwertung entwickelt.

Die Nutzung des Markgrafenareals wird in einer eigenen Projektsteuergruppe untersucht. Hierbei werden Alternativstandorte für einen Veranstaltungssaal diskutiert oder auch die Zusammenlegung zu einer Gesamtverwaltung erörtert. Ergebnisse aus der Projektgruppe werden im Herbst vorgelegt.

II. Sachverhalt

Gegenstand der Untersuchung ist eine stadtplanerische Analyse der Bereiche Markgrafenareal, Ludwigstraße, Südliche Ringstraße, Reichswaisenhausstraße und Wittelsbacherstraße zur Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 „Altstadt Schwabach“ im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.

Im ca. 6,41 ha großen Untersuchungsgebiet wurden rund 45 Anwesen (51 Haupt- und 54 Nebengebäude) zusammen mit ihren Freiflächen untersucht. Da es sich hier um den südlichen Rand des bestehenden Sanierungsgebietes SAN 0 als Erweiterungsfläche handelt, wird auf die Ziele und Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen SAN 0 „Altstadt Schwabach“ - soweit noch gültig - Bezug genommen.



Karte 01: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Durch die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB sollten Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge unter besonderer Berücksichtigung der Entwicklung des Markgrafenareals gewonnen werden. Bei Nachweis von städtebaulichen Missständen und Erweiterung des Sanierungsgebiets wird eine grundsätzliche Förderfähigkeit hergestellt. Förderfähig wären unter bestimmten Voraussetzungen u. a. die Vorarbeiten für die Erstellung der erforderlichen Gesamtkonzeption, wie Gutachten zu Gebäude- und Grundstücksbewertung, Gutachten zu Abbruchkosten, Bodengutachten sowie wirtschaftliche und technische Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Grundlagenermittlung.

Aus den Ergebnissen der themenbezogenen Bestandsaufnahme vor Ort mit der Zielsetzung einer Stärken-Schwächen-Analyse und Betrachtung der städtebaulichen Problemfelder (Nutzungs- und Grünstrukturen, Bauzustand, Eigentumsverhältnisse, Stadtbild und Verkehr) wurden dann unter besonderer Berücksichtigung der Planungsabsichten der Stadt für die Entwicklung des Markgrafenareals und die Sanierung des Quartiers „Altes DG“ entsprechende Handlungsempfehlungen abgeleitet, um die Altstadt weiter zu stärken und im Sinne der Altstadtsanierung weiter zu entwickeln.

Eine Zusammenfassung der Ergebnisse liegt dieser Beschlussvorlage als Anlage bei. Der gesamte Bericht wurde den Stadtratsfraktionen zur Verfügung gestellt und kann im Amt für Stadtplanung und Bauordnung eingesehen werden.

III. Weiteres Verfahren

Nach Billigung der Vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat kann das formelle Verfahren weitergeführt werden:

- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB. Für die interessierte Öffentlichkeit genügt eine formlose Darlegung für den Zeitraum eines Monats.
- Anhörung der betroffenen Träger öffentlicher Belange nach § 139 BauGB (die betroffenen TÖB werden entsprechend § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1-4+6 BauGB um Stellungnahme gebeten).
- Nach dem Beteiligungsverfahren werden die eingegangenen Anregungen dem Stadtrat zur Abwägung vorgelegt, ein Zeit- und Finanzierungsplan erstellt und der Satzungsbeschluss zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gefasst.

IV. Kosten

Es entstehen zunächst keine Kosten, Folgekosten sind nicht absehbar.