



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Nadja Meyer

Ausweisung des SAN 7 „Sanierungsgebiet Bahnhofstraße,, zum förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet

- **Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der erneuten beschränkten Beteiligung**
- **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

Anlagen:

- 1 Planblatt zur Sanierungssatzung SAN 7 mit Geltungsbereich und textlichen Festsetzungen
- 2 Begründung zur Sanierungssatzung SAN 7
- 3 Vorbereitende Untersuchungen zum SAN 7 „Sanierungsgebiet Bahnhofstraße“ (siehe CD)
- 4 Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 19.06.-20.07.2017
- 5 Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 19.06.-20.07.2017 (siehe CD)
- 6 Abwägungstabelle zur erneuten beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 18.09.-02.10.2017
- 7 Stellungnahmen zur erneuten beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 29.09.-02.10.2017 (siehe CD)
- 8 Stellungnahme der Regierung von Mittelfranken zum Ergebnis der VU (siehe CD)
- 9 Maßnahmenplan 2017-2019
- 10 Maßnahmen- und Kostenübersicht 2017-2019

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.10.2017	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.10.2017	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die in Anlage 4 und 6 dargestellten Belange werden entsprechend den Vorschlägen der Verwaltung i. S. § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.
2. Der Geltungsbereich entspricht der Abgrenzung des am 06.05.2011 beschlossenen Untersuchungsgebiets, erweitert um die zwischenzeitlich von der Bahn erworbenen und überwiegend von Bahnbetriebszwecken freigestellten Flächen im Bereich der Eilgutstraße und kleinen Anpassungen. Der angepasste Geltungsbereich des Sanierungsgebietes wird beschlossen.

3. Den unter Punkt 3 beschriebenen Änderungen die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergaben wird zugestimmt. Sie wurden in die Vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet. Da sie die Grundzüge der Planung nicht berühren ist eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erforderlich.
4. Die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes SAN 7 „Sanierungsgebiet Bahnhofstraße“ (vereinfachtes Verfahren), bestehend aus dem Planblatt mit räumlichem Geltungsbereich und textlichen Festsetzungen, wird unter Hinweis auf die Vorbereitenden Untersuchungen und die Begründung in allen Teilen beschlossen.
5. Die Sanierungssatzung ist gem. § 143 BauGB bekannt zu machen und dem Grundbuchamt mitzuteilen.
6. Die Sanierung ist, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft der Sanierungssatzung, gem. §142 Abs. 3 BauGB innerhalb von 15 Jahren abzuschließen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist abgeschlossen werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.
7. Der Treuhänder Bayerngrund ist mit der Betreuung zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Honorarkosten Treuhänder nach Aufwand	
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Für Maßnahmen im Sanierungsgebiet wurden innerhalb des gesamten Sanierungszeitraums von ca. 15 Jahren Investitionen von insgesamt 2,5 Mio. € veranschlagt.	
Haushaltsmittel	PSK511101.0171000-0437 Aktuell: 194.000 € HH 2017	
Folgekosten		

I. Zusammenfassung

Für das geplante SAN 7 „Sanierungsgebiet Bahnhofstraße“ steht mittel- bis langfristig ein Strukturwandel bevor, der bedeutenden Einfluss auf die künftige Stadtentwicklung haben wird. Ziel ist es, mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln, das Wohn-, Geschäfts- und Arbeitsumfeld zu verbessern, das Quartier aufzuwerten und einen attraktiven Stadteingang und Anbindung zur Altstadt zu schaffen.

Der Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ wurde von der Regierung 2012 vorläufig zugestimmt, unter der Bedingung, dass eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB erfolgen muss.

II. Sachverhalt

1. Zeitlicher Ablauf der Festlegung zum Sanierungsgebiet

- | | |
|---|-------------------|
| ▪ Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen | 06.05.2011 |
| ▪ Ortsübliche Bekanntmachung der Vorbereitenden Untersuchungen | 27.05.2011 |
| ▪ Vorstudie für die Erstellung eines Entwicklungskonzepts | Juni – Sept. 2011 |
| ▪ Antrag auf Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“ bei der Regierung von Mittelfranken | November 2011 |
| ▪ Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen | ab Anfang 2012 |
| ▪ Eigentümer- und Anliegerbefragungen | Juli 2013 |
| ▪ Schlüsselpersonengespräche | März 2015 |
| ▪ Abstimmungstermin mit der Regierung | November 2015 |
| ▪ Erstellen der schriftlichen Dokumentation | bis Ende 2016 |
| ▪ Erläuterung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Planungs- und Bauausschuss und Stadtrat | Mai 2017 |
| ▪ Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | Juni / Juli 2017 |
| ▪ Erneute beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange | September 2017 |
| ▪ Beschluss über die Sanierungssatzung und Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes | Oktober 2017 |
| ▪ Bekanntmachung der Sanierungssatzung | November 2017 |

2. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen / Ziel der Sanierung

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (siehe Anlage 3) wurden funktionale und strukturelle Mängel, sowie Mängel an Gebäuden und Freiflächen festgestellt, die dem hochwertigen innerstädtischen Standort nicht gerecht werden.

Im SAN 7 „Sanierungsgebiet Bahnhofstraße“ sollen die verschiedenen städtebaulichen Missstände behoben werden. Folgende allgemeine übergeordnete Ziele sollen insbesondere im Untersuchungsgebiet erreicht werden:

- Schaffen eines attraktiven Wohnumfelds und Stadtbilds/ Aufwertung zu einem gemischt genutzten, innenstadtnahen und zukunftsfähigen Quartier (Sanierung der schlechten Bau-substanz, Neugestaltung des Straßenraums, Aufwertung der Freiflächen)
- Stärkung der Entwicklungsachse Altstadt-Bahnhof

- Verminderung der Verkehrsprobleme (Lärminderung, Erhöhung der Verkehrssicherheit, Verbesserte Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer, barrierefreie Verbindung Altstadt- Bahnhof, Stärkung der Nahmobilität, Carsharing, Elektromobilität)
- Umnutzungskonzepte für gewerbliche Bereiche mit fehlenden Entwicklungsmöglichkeiten
- Entwicklungskonzept für Brachflächen (Sanierung der Altlasten, Neuordnung der Erschließung, Zwischennutzungen)
- Anpassung an den Klimawandel (durch Entsiegelung und Begrünung)
- Klimagerechte und energiesparende Sanierungs- und Umbaumaßnahmen

Zur detaillierteren Bestimmung der Sanierungsziele wird das Sanierungsgebiet thematisch und bezogen auf die voraussichtlich stark variierenden Zeiträume der Realisierung in fünf verschiedene Maßnahmenbereiche gegliedert (siehe Anlage 6 Maßnahmenplan).

Mit der Maßnahmenplanung, ebenfalls Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen werden konkrete Einzelmaßnahmen dargestellt, welche im Rahmen der Sanierung von der Stadt als öffentlich-gemeinschaftliche Maßnahmen und als Voraussetzung privater Initiativen durchgeführt werden können. Die Auflistung der Maßnahmen spiegelt den derzeit erkennbaren Bedarf wieder und wird gegebenenfalls fortgeschrieben. Insgesamt erscheinen zunächst planerische Konzepte für das Vorgehen in den nächsten Jahren sinnvoll und notwendig auf deren Grundlage dann strukturiert und inhaltlich sowie zeitlich abgestimmt einzelne Maßnahmen realisiert werden sollen.

3. Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben, welche in der Abwägungstabelle (siehe Anlage 4) inhaltlich erfasst und behandelt wurden.

Es wurden folgende Änderungen, die sich aus dem Beteiligungsverfahren ergaben in den Textteil der VU eingearbeitet:

- In Kapitel 5.1 wurden Aufgaben und Ziele der Sanierung um die Themen Elektromobilität, Carsharing, Stärkung der Nahmobilität, Anpassung an den Klimawandel ergänzt.
- In Kapitel 7 wurde die denkmalgeschützte Lagerhalle in der Walpersdorfer Straße als weiteres Leuchtturmprojekt im Gebiet vorgeschlagen.

Im Nachgang zur Trägerbeteiligung wurde der für das gem. § 142 BauGB geplante Sanierungsgebiet gewählte Arbeitstitel „Stadtumbaugebiet Bahnhofstraße“ als möglicherweise irreführend erkannt. Die Bezeichnung „Stadtumbaugebiet“ wurde in Anlehnung an das Förderprogramm „Stadtumbau West“ gewählt, ist rechtlich aber problematisch, da eine Verwechslungsmöglichkeit mit einem Stadtumbaugebiet gem. § 171 BauGB gegeben schien. Um spätere Komplikationen zu vermeiden, wurde in Absprache mit dem Referat für Recht, Soziales und Umwelt entschieden, zur Korrektur des Arbeitstitels eine erneute beschränkte Auslegung und Trägerbeteiligung von 18.09.-02.10.2017 durchzuführen.

Während dieser Auslegung waren nur Stellungnahmen im Zusammenhang mit dem geänderten Arbeitstitel zulässig.

Im Rahmen der erneuten beschränkten Beteiligung wurden keine inhaltlich Stellungnahmen vorgebracht. (Abwägungstabelle und Stellungnahmen siehe Anlagen 6 und 7)

4. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach § 140 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 usw. ist in § 143 BauGB geregelt.

In der heutigen Sitzung soll mit Beschluss über die Sanierungssatzung das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden. Daraus ergibt sich die Möglichkeit, mit Zustimmung der Regierung von Mittelfranken vollwertig in das Förderprogramm Stadtumbau West aufgenommen zu werden und für die anstehenden Sanierungsmaßnahmen Fördermittel zu akquirieren.

5. Weiteres Vorgehen

Vorrangig soll ab 2018 die weitere Entwicklung auf dem Markgrafenareal einschließlich Postfläche untersucht (Gutachten zu Verkehr, Baugrund, Ermittlung des Flächenbedarfs) und vorangebracht werden.

Für 2019 ist die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs geplant. Das Ergebnis soll ein modulares Konzept zur schrittweisen Entwicklung liefern. Danach kann mit der Realisierung einzelner Bauabschnitte auf Grundlage des Gesamtkonzepts begonnen werden.

Entsprechend den Erfahrungen aus Altstadt, und dem O'Brien Park empfiehlt sich für Berechnung und Beratung zu den Fördermöglichkeiten die Zusammenarbeit mit dem Treuhänder Bayerngrund.

III. Kosten

Seit der vorläufigen Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ Anfang 2012 wurde in Abstimmung mit der Regierung eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt. Diese Übersicht zeigt die finanzielle Durchführbarkeit der Stadtumbaumaßnahme, sie enthält Informationen zu Kosten, Finanzierung und Durchführungszeitraum der für den Stadtumbau erforderlichen Maßnahmen und wird jährlich im Rahmen des Jahresantrags bei der Regierung fortgeschrieben. (siehe Anlagen 9 und 10)

Aktuell stehen für das Haushaltsjahr 2017 noch 194.000 € auf der **PSK511101.0171000-0437** zur Verfügung. Für 2018 wurden 170.000 € beantragt.