BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG ÜBER DIE FÖRMLICHE FESTLEGUNG DES **SANIERUNGSGEBIETES „O'BRIEN-PARK SÜD"** IM VEREINFACHTEN VERFAHREN

Die von der Stadtverwaltung Schwabach ausgearbeiteten Vorbereitenden Untersuchungen betreffen den Südteil des ehemaligen Kasernengeländes.

Das Gebiet umfasst sowohl städtische, als auch private Grundstücke sowie Grundstücke im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland.

Das Sanierungsgebiet wird umgrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Straßenseite des westlichen Teils der Roßtaler Straße, die östliche Straßenseite der Abenberger Straße, die nördliche Straßenseite der Ansbacher Straße
- Im Osten durch die östliche Straßenseite eines Teilstücks der Dr.-Haas-Straße
- Im Süden durch die Südseite der Rohrer Straße, die Südseite der Steiner Straße, die Südseite des Grundstücks des Kindergartens, die Nordseite der Wohngrundstücke Berchtoldstraße
- Im Westen durch die Westseite der Straße „Auf der Reit"

Kriterien für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die vorhandenen Baugebiete im Norden, Osten und Süden sowie die Straße „Auf der Reit" im Westen. Die verbleibende Fläche ist städtebaulich zu ordnen, zu entwickeln und zu sanieren.

Der Umgriff des Sanierungsgebiets wurde gegenüber der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets um die Teilfläche des Grundstücks Fl.-Nr. 719/5, Gem. Penzendorf, erweitert. Es handelt sich um Flächenanteile der Ansbacher Straße im Kreuzungsbereich Ansbacher Straße/ Dr.-Haas-Straße. Die VU haben die große Bedeutung des Ausbaus und der Gestaltung dieses Eingangsbereiches für den gesamten O'Brien-Park herausgestrichen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind abgeschlossen. Sie zeigen städtebauliche Missstände, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt.

Die Untersuchung hat weiter ergeben, dass eine Sanierung bzw. Aufhebung der Missstände möglich ist.

Die festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände sollen durch Ordnungsmaßnahmen im Bereich Straßenraumgestaltung, Aufwertung beim öffentlichen Grün sowie durch Baumaßnahmen für öffentliche Nutzungen, beseitigt werden.

Nach den Erkenntnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und aufgrund von Erfahrungen bei den anderen Sanierungsgebieten der Stadt Schwabach kann auf die Anwendung der in §§ 152 – 156a BauGB enthaltenen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen , Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers, Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag) verzichtet werden.

Vor diesem Hintergrund soll die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB sind anzuwenden, da die Stadt Schwabach nicht Eigentümer aller Grundstücke ist. Ein Sanierungsvermerk im Grundbuch soll vorgenommen werden.

Die Finanzierung der Sanierung kann als gesichert bezeichnet werden, da die Stadt sich bereiterklärt hat, ihren Anteil von 40% an den Kosten aufzubringen.

Das Gebiet, in dem die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen ist, erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet O'Brien-Park Süd".

Unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Rahmen des „Stadtumbaus West" folgende Maßnahmen geplant:

- Die Aufstellung von Bebauungsplänen
- Die Durchführung weiterer Bodenuntersuchungen
- Die Durchführung der Öffentlichkeitsarbeit und kontinuiertliche Beratung der Projektbeteiligten
- Das Freilegen von Grundstücken als Vorbreitung weiterer Bau- und Ordnungsmaßnahmen, ggf. die Realisierung von Zwischennutzungen
- Die Durchführung eines Architektenwettbewerbes zur Gestaltung und Erweiterung des Stadtmuseums einschließlich des Umfeldes sowie die Umsetzung der Ergebnisse
- Die Schaffung eines Quartiersplatzes
- Die bauliche Nutzung der Fläche nördlich der Steiner Straße, ggf. durch eine Gemeinbedarfseinrichtung
- Die Neugestaltung bzw. Wiederherstellung der Erschließungsstraßen einschließlich angrenzender Stellplätze und Straßenbegleitgrün

erstellt am 8.März 2006

Schwabach, den 13.April 2006

gez. Arnold
Stadtbaurat