



Sitzungsvorlage
610/525/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.08.2018	Aktenzeichen: 61_41/610-St 10		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.08.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	04.09.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	11.09.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	25.09.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

Ausweisung des Sanierungsgebiets „Rosenplatz„ - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Für den in der Anlage 1.1 definierten Geltungsbereich

1. wird der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für eine förmliche Festlegung des städtebaulichen Sanierungsgebietes „Rosenplatz“ zur Kenntnis genommen (Anlage 2).
2. werden die im Rahmen der Betroffenenbeteiligung gem. § 137 BauGB (Anlage 3), der Beteiligung der stadtverwaltungsinternen Fachstellen (Anlage 4) sowie der vorgebrachten Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB (Anlage 5) entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung vom 02. August 2018 abgewogen. Die Synopsen sind Bestandteil dieses Beschlusses.
3. wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Rosenplatz“ als Satzung (Sanierungssatzung, Anlage 1.1) gem. § 142 Abs. 3 BauGB beschlossen.
4. wird der Beschluss vom 23. Mai 2017 über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen mit Wirkung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung aufgehoben (Anlage 6, räumlicher Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen).

Begründung:

Der Stadtraum um den ehemaligen Rosenplatz liegt im Stadtumbaugebiet „Östliche Innenstadt“. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zum „Stadtboulevard Ostbahnstraße“ definiert diesen Bereich als wichtigen Entwicklungsbaustein innerhalb der Gesamtmaßnahme. Die Platz- und Straßenraumgestaltung sowie die Neuordnung der Verkehrsbeziehungen im innerstädtischen „Scharnier“ Ostbahnstraße/ Ostring (Ost-West-, Nord-Süd-Vernetzung) bilden dabei wichtige Projektziele. Im Zusammenspiel mit Gebäudesanierung und / oder Fassadenaufwertung kann die Gestaltqualität und die Funktionalität des Stadtraums verbessert werden.

Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Raum und der in Teilen festzustellende Sanierungsrückstand in den angrenzenden Gebäuden führen jedoch

derzeit zu einem wechselseitig bedingten Entwicklungsstau im Gebiet. Zur wesentlichen Verschlechterung der Gesamtsituation trägt auch das Gebäude des Ostringpavillons bei, das sowohl gestalterisch, stadträumlich als auch funktional den oben aufgeführten Projektzielen der Stadtumbaumaßnahme widerspricht.

1. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Die einleitend grob skizzierten städtebaulichen Missstände nach § 136 BauGB wurden im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Abs. 3 BauGB näher ermittelt. Sie beinhalten als Ergebnis eine konkrete Analyse der städtebaulichen Missstände, einen städtebaulichen Rahmenplan mit konkretisierten Aussagen zur Behebung städtebaulicher Missstände, den Vorschlag zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets „Rosenplatz“, sowie eine aktuelle Übersicht ehemaliger und aktueller Sanierungsgebiete innerhalb des Stadtgebiets von Landau.

Der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen durch GERHARDT.stadtplaner.architekten aus Karlsruhe vom August 2018 stellt gemäß § 141 Abs. 1 BauGB die Voraussetzung für die Ausweisung eines weiteren Sanierungsgebiets im Stadtgebiet von Landau dar.

Der Bericht stellt städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB zusammenfassend wie folgt fest:

Substanzmängel:

- Im 2,77 ha großen Gebiet sind 26 Haupt- und 17 Nebengebäude vorhanden. Insgesamt 20 Hauptgebäude weisen erhebliche bauliche Mängel auf, wodurch umfangreiche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Defizite des Wohn- und Arbeitskomforts reichen von schadhafte Fassaden bis hin zu veralteter Haustechnik (z.B. Heizung, Wasserleitungen, Sanitäranlagen) sowie nicht zeitgemäßen Dämmstandards.
- Mängel in Bezug auf Belichtung, Besonnung und Belüftung sowie ein hoher Versiegelungsgrad in den rückwärtigen Grundstücksbereichen tragen zur Verstärkung der oben genannten Missstände im privaten Grundstücksbereich bei.
- Der schlechte bauliche, nicht barrierefreie Zustand der Ostbahnstraße im Westen des Gebiets sowie im Kreuzungsbereich des Ostrings schaffen ein unattraktives Wohn- und Arbeitsumfeld im öffentlichen Raum.
- Fehlende Grünstrukturen sowohl im öffentlichen Raum als auch in privaten Grundstücksbereichen wirken sich zudem negativ auf die Wohnqualität aus.
- Insgesamt kann festgestellt werden, dass das Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr gerecht wird.

Funktionsmängel:

- Noch größere Mängel weist das Untersuchungsgebiet jedoch in seiner Funktionsfähigkeit als innerstädtisches „Scharnier“ im innerstädtischen Kreuzungsbereich von Ostbahnstraße und Ostring (Ost-West-, Nord-Süd-Vernetzung) auf.
- Der Stadtraum wird seiner Bedeutung als wichtiger Entwicklungsbaustein innerhalb der Konzeption zum Boulevard Ostbahnstraße nicht gerecht.
- Das Gestaltungsdefizit des Straßenraums rings um den Pavillon und die daraus resultierende mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bewirken, dass die stadträumliche Orientierung in der Verbindungsachse Hauptbahnhof – Altstadt unterbrochen und somit erschwert wird. Verstärkt wird dies durch den Ostringpavillon als (Sicht-)Barriere.

- Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, der schlechte Zustand der Ostbahnstraße im Westen des Gebiets und im Kreuzungsbereich des Ostrings sowie ungeordnetes Parken im Straßenraum tragen zu einer unübersichtlichen und damit gefährlichen Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer bei.
- Leerstehende und untergenutzte Wohngebäude und Ladenlokale sowie teilweise leerstehende Nebengebäude kennzeichnen eine unzureichende Nutzungsintensität im Gebiet.
- Der häufig schlechte Zustand der Ladenlokale hinsichtlich Barrierefreiheit, Qualität der Ausstattung und Warenangebot sowie fehlendem Außenraumbezug zeugen ebenfalls von funktionalen Missständen.

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung per Anschreiben vom 21.11.2017 und im Rahmen der Offenlage mit Anschreiben vom 05.06.2018. Die Beteiligung und Mitwirkung der stadtverwaltungsinternen Fachstellen erfolgte ebenfalls im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung per Anschreiben vom 21.11.2017 und im Rahmen der Offenlage mit Anschreiben vom 05.06.2018. Die vorgebrachten Anregungen bzw. Bedenken wurden abgewogen und in einer Synopse als Abwägungsergebnis zusammengefasst (vgl. Anlage 4 und Anlage 5). Die dem Verfahrensstand entsprechenden Abwägungsergebnisse wurden in die endgültige Fassung des Rahmenplans korrigierend eingearbeitet.

Wesentliche planungsrelevante Belange, denen entsprochen wurde waren u. a. Hinweise zur Gewährleistung der Barrierefreiheit bei der Neugestaltung des öffentlichen Raums. Nicht entsprochen werden konnte u. a. der Anregung zum Erhalt der Platane am Ostringpavillon im Rahmen der Neugestaltung der Ostbahnstraße, da dies mit dem künftigen Straßenverlauf nicht vereinbar ist.

Die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB erfolgte in Form einzelner Anschreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer (18.10.2017), einer Informationsveranstaltung für die Eigentümerinnen und Eigentümer (14.11.2017) sowie einer Informationsveranstaltung im Rahmen der Offenlage (14.06.2018). Die Ergebnisse aus den beiden Informationsveranstaltungen wurden in einer Synopse (vgl. Anlage 3) zusammengefasst.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung für die Eigentümerinnen und Eigentümer wurde von einigen Anwesenden die Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Sanierung gezeigt. Weiterhin wurden auch grundlegende Fragen zum Sanierungsrecht gestellt (z.B. Zahlung von Ausgleichsbeträgen, Herausnahme von Grundstücken aus dem geplanten Sanierungsgebiet). Darüber hinaus gab es Anregungen zum Erhalt von Stellplätzen, zur Ausgestaltung des künftigen Rosenplatzes sowie zur Alternative, falls der Abbruch des Ostring-Pavillons nicht zustande kommt.

Planungsrelevante Anregungen und Bedenken während der Informationsveranstaltung im Rahmen der Offenlage betrafen vor allem die Verkehrssicherheit im Gebiet, sowie Anregungen zur Verbesserung der plangrafischen Darstellung im Maßnahmenkonzept und Rahmenplan.

Auf die vorgebrachten Anregungen konnte die Planung entsprechend reagieren.

Rahmenplan

Der Rahmenplan (siehe Anlage 2) steht unter dem Leitbild der Erhaltung und behutsamen Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Ortsbildes. Er berücksichtigt die Aspekte Stadtstruktur, Bausubstanz, Nutzung, sowie Freiflächen und Verkehr.

Zu den wesentlichen planerischen Kernaussagen für das potenzielle Sanierungsgebiet zählen:

- Abbruch des Ostringpavillons und Herstellung eines Stadtplatzes mit Lenkungsfunktion zwischen Hauptbahnhof und Altstadt und zur klaren Orientierung im Gebiet.
- Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, u. a. durch die Fortführung des Ostbahnboulevards im Gebiet.
- Umlenkung des Verkehrs und Verbesserung der Verkehrssituation für alle Verkehrsteilnehmer.
- Verbesserung und Neuordnung der Parkplatzsituation im öffentlichen Raum.
- Berücksichtigung von Barrierefreiheit bei allen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum und bei Gebäuden.
- Verbesserung des Kleinklimas im privaten und öffentlichen Raum durch Entsiegelung und Begrünung.
- Erhalt der historischen Bausubstanz.
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz.
- Aufwertung und neue Adressbildung für das Ostringcenter durch Gestaltung des öffentlichen Raums sowie durch Fassadensanierung.
- Weiterentwicklung des Geschäftsbestandes, Vermeidung und Beseitigung von Leerständen.

Die dargestellten städtebaulichen Zielsetzungen bedingen das enge Zusammenwirken öffentlicher sowie privater Maßnahmen. Die Sanierungsdurchführung umfasst gemäß § 146 Abs. 1 BauGB Ordnungs- sowie Baumaßnahmen. Da städtische Anteile an Grundbesitz im Untersuchungsraum nicht vorhanden sind, beschränkt sich das öffentliche Engagement auf den Ausbau und die Gestaltung der Straßen- und Platzräume, während die einzelnen Objektsanierungen von privater Seite betrieben werden müssen.

2. Beschluss der Sanierungssatzung

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme soll zur Entwicklung der baulichen Struktur im Sanierungsgebiet bzgl. sozialer, hygienischer und wirtschaftlicher Erfordernisse beitragen, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen Rechnung tragen, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen Rechnung tragen, das historisch gewachsene Stadtbild aus dem Bestand heraus erhalten, nach Maßgabe der Stadtumbaukonzeption „Östliche Innenstadt“ behutsam weiter entwickeln und den Denkmalschutz einbeziehen. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse.

Verfahren

Der Gesetzgeber unterscheidet zwischen vereinfachtem und umfassendem Sanierungsverfahren. Beim umfassenden Sanierungsverfahren sind die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB anzuwenden.

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung gebracht, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung (u. a. Abbruch von Gebäuden und Neuordnung von Grundstücken) angestrebt wird, die sich wesentlich auf die Bodenpreise auswirkt. Die Verfahrenswahl ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde.

Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung eines umfassenden Sanierungsverfahrens. Dies hat zur Folge, dass die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nach §§ 152-156a BauGB zum Tragen kommen und nach Abschluss des Sanierungsverfahrens von den Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge zu zahlen sind, die auch zur Refinanzierung der durchgeführten Maßnahmen dienen.

Der Satzungstext und die Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs liegen als Anlage 1.1 und Anlage 1.2 bei.

Durchführungszeitraum

§ 142 Abs. 3 BauGB legt fest, dass mit Satzungsbeschluss auch eine Durchführungsdauer der Sanierungsmaßnahme von bis maximal 15 Jahren beschlossen werden muss. Die Verwaltung wird in regelmäßigen Abständen von 3 Jahren den Erfolg der Durchführung prüfen und dem Stadtrat berichten, in welchem Verhältnis Aufwand und Nutzen der Sanierungsmaßnahme stehen.

Kosten

Die Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bedarf des Einsatzes entsprechender Fördermittel, die durch Städtebaufördermittel des Bundes, des Landes, aber auch zu einem gewissen Anteil durch städtische Finanzierungsmittel abgedeckt werden. Die Kosten der Sanierungsmaßnahme sind bereits in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der Stadtumbaumaßnahme „Östliche Innenstadt“ integriert.

3. Aufhebung des Beschlusses der Vorbereitenden Untersuchungen

Der am 23. Mai 2017 gefasste Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Rosenplatz kann nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen aufgehoben werden. Für die Beratungen ersetzt nun der vorgeschlagene Geltungsbereich eines möglichen Sanierungsgebietes (Anlage 1.2) den Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 6).

Weiteres Vorgehen:

- Ausfertigung der Satzung und ortsübliche Bekanntmachung
- Nach dem Satzungsbeschluss wird ein Sanierungsbeauftragter ausgeschrieben und beauftragt.

Anlagen:

Anlage 1.1: Entwurf der Sanierungssatzung

Anlage 1.2: Vorschlag räumlicher Geltungsbereich Sanierungsgebiet „Rosenplatz“

Anlage 2: Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen „Rosenplatz“, Endfassung, Stand August 2018

Anlage 3: Synopse zur Beteiligung der Betroffenen und der Öffentlichkeit

Anlage 4: Synopse zur Beteiligung stadtverwaltungsinterner Fachstellen

Anlage 5: Synopse zur Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Anlage 6: Räumlicher Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Dezernat II - BGM

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

