

AZ: 61.1-56 / Frau Neumann

Drucksache Nr.: 1095/2018/DS

=====

| Beratungsfolge | Termin | Status | Behandlung |
|-------------------------------|------------|--------|----------------------|
| Planungs- und Umweltausschuss | 08.06.2022 | Ö | Vorberatung |
| Hauptausschuss | 14.06.2022 | Ö | Vorberatung |
| Ratsversammlung | 21.06.2022 | Ö | Endg. entsch. Stelle |

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

**Vorbereitende Untersuchungen
"Quartier Buddestraße"**

- Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept

A n t r a g :

1. Die vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (Anlage) für das „Quartier Buddestraße“ werden zur Kenntnis genommen.
2. Innerhalb des „Quartiers Buddestraße“ wird weder ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), noch ein Maßnahmenggebiet gemäß § 171 e Abs. 3 BauGB räumlich abgegrenzt und förmlich festgelegt.
3. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Fördergeber die Beschlusslage mitzuteilen

ISEK: Wohnstandort für alle attraktiv gestalten

Finanzielle Auswirkungen: K e i n e (Auflösung des Sondervermögens)

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- Ja - positiv
- Ja - negativ
- Nein

B e g r ü n d u n g :

Bisheriges Verfahren

Das „Quartier Buddestraße“ ist mit Bescheid vom 25.10.2017 in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen worden.

Am 21.11.2017 beschloss die Ratsversammlung die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB (1089/2013/DS).
Im Verlauf der Untersuchungen wurde der Planungs- und Umweltausschuss mit Mitteilungsvorlage am 28.10.2020 (0286/2018/MV) sowie durch mündlichen Sachstandsbericht am 01.09.2021 (TOP 19.1) informiert.

Die vorbereitenden Untersuchungen sind abgeschlossen.

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet weist nachfolgende Stärken bzw. Schwächen auf:

Stärken

- innenstadtnahe Lage
- Anbindung an den ÖPNV
- ruhige Wohnlage im Gebietskern
- historischer, identifikationsstiftender Gebäudebestand
- Anteil an sanierten und modernisierten Wohngebäuden
- gesicherte Nahversorgung
- hoher Anteil unversiegelter Freiflächen mit prägendem Gehölzbestand im Bereich der Wohnbebauung

Schwächen

- inselartige Lage der Wohnbebauung
- potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe
- Lärmbelastung durch den Verkehr auf den außerhalb des Gebiets liegenden Verkehrstrassen
- teilweiser Gebäudeleerstand
- teilweise Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe der Wohngebäude
- keine soziale und / oder freizeitbezogene Infrastruktur
- hoher Versiegelungsgrad der gewerblich genutzten Freiflächen
- erneuerungsbedürftige Straßen und Wege

Leitbild und Entwicklungsziele

Das Quartier Buddestraße hat das Potenzial, zu einem attraktiven, von Grünflächen durchzogenen Wohngebiet für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen, in dem eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe besteht, zu werden.

Diesbezüglich werden folgende Entwicklungsziele formuliert:

- Erhalt und Sicherung der städtebaulichen Struktur des Wohngebiets
- Erhalt und Ertüchtigung der Gebäudesubstanz
- Aufwertung des Wohnumfeldes
- Umbau und Erneuerung der verkehrlichen Erschließungsanlagen
- Herstellung ansprechender gewerblich genutzter Freiflächen
- Herstellung einer verträglichen Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe

Maßnahmen

Zur Förderung der Potenziale bzw. zum Abbau der Defizite innerhalb des Quartiers werden verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen.

- Anpassung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung
Die städtischen Planungen sind zwecks Erhalts und Schutz des innenstadtnah gelegenen, stark durchgrüntes Wohngebiets und einer verträglichen Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe anzupassen.
- Sanierung des Gebäudebestandes
Der Wohngebäudebestand ist sukzessive instand zu setzen und zu modernisieren.
- Instandsetzung und Aufwertung der Erschließungsanlagen
Die Verkehrsflächen bedürfen hinsichtlich der Gewährleistung von Barrierefreiheit, der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der Schaffung von Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum einer Umgestaltung.
- Herstellung ansprechender gewerblicher Freiflächen
Die als Ausstellungflächen bzw. Kundenparkplätze gewerblich genutzten Freiflächen sind gestalterisch aufzuwerten.
- Immissionsschutz
Zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärm ist die Umsetzung aktiver bzw. passiver Schallschutzmaßnahmen u. a. im Zuge des Lärmaktionsplans zu prüfen.

Empfehlung zum weiteren Verfahren

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich, dass es innerhalb des Untersuchungsgebiets keinen räumlichen Handlungsschwerpunkt geben wird:

Die Flächen innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich mit Ausnahme der Verkehrsflächen in privater Hand. Der Erwerb eines Grundstücks zur Unterbringung einer Gemeinbedarfseinrichtung (Kindertagesstätte / Familienzentrum), dem wesentlichen, impulsgebenden kommunalen und der funktionalen Aufwertung des Gebiets dienenden Ziel, ließ sich nicht zeitnah realisieren. Seitens des zuständigen Fachdienstes wurde daher von dieser Idee gänzlich Abstand genommen. Es wird versucht, die Einrichtung (Kindertagesstätte) im Stadtteil Stadtmitte südlich, außerhalb des Untersuchungsgebiets, jedoch gebietsnah, im Umgriff des Berliner Platzes unterzubringen.

Die zwischenzeitlich erfolgten Gebäudesanierungen bzw. -modernisierungen in Verbindung mit der Aufwertung des Wohnumfeldes haben partiell zu einer deutlichen Verbesserung des Untersuchungsgebiets geführt.

Die o. g. auf dem allgemeinen Städtebaurecht fußende Anpassung der bestehenden Bauleitplanung, ist geeignet, die zukünftige Entwicklung im Hinblick auf ein verträgliches Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen, die Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur und den Erhalt der Grünflächen zu steuern und damit die seitens der Privaten durchgeführten und durchzuführenden Maßnahmen zu stützen sowie die Entwicklungsziele langfristig zu erreichen.

Die Erneuerung und Ertüchtigung der Erschließungsanlagen kann zusätzlich zur Aufwertung des Untersuchungsgebiets beitragen.

Ein Teil der o. g. Maßnahmen obliegen den privaten Eigentümern und verdeutlichen deren Verantwortung für die substantielle Gebietsentwicklung und die Notwendigkeit einer gezielten Ansprache und Beratung dieser Akteure.

Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts, d. h. die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets gemäß § 142 (3) BauGB lässt sich, insbesondere auch hinsichtlich der damit verbundenen Eingriffe in das Eigentum, nicht begründen und wird daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht empfohlen. Ebenso wenig wird die Festlegung eines Maßnahmensgebiets gemäß § 171 e (3) BauGB empfohlen.

Unabhängig davon sollte die Entwicklung des Untersuchungsgebiets weiterhin beobachtet werden. Sofern sich die positiven Tendenzen nicht verstetigen, ist über die Möglichkeiten des Einsatzes geeigneter anderer städtebaulicher Instrumente auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchung zu befinden.

Der Beschluss der Ratsversammlung wird dem Fördergeber mitgeteilt. Die 2017 zugeteilten im Sondervermögen befindlichen Städtebauförderungsmittel sind in voller Höhe (180.000,00 €) der IB-SH zurück zu erstatten. Ausgaben aus dem Sondervermögen wurden nicht getätigt.

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Anlage:

- Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem Entwicklungskonzept