

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**
Ortsbeirat Lustnau z.K.

Betreff: Sanierungsgebiet Lustnau-Süd – Einleitungsbeschluss über die vorbereitenden Untersuchungen

Bezug: 86/2008, 110/2008, 382/2008, 127/2009

Anlagen: 1 Bezeichnung: Lageplan des Gebiets "Lustnau-Süd"

Beschlussantrag:

1. Für das im Lageplan dargestellte Gebiet „Lustnau-Süd“ werden entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB zur Vorbereitung der Sanierung vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.
2. Unter Anwendung von § 139 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist von einem Monat am Verfahren beteiligt.
3. Die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB findet in Gesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern statt.
4. Die vorbereitenden Untersuchungen werden nach Veröffentlichung des Beschlusses der vorbereitenden Untersuchungen an die Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH, Stuttgart (STEG) vergeben.

| Finanzielle Auswirkungen | | Jahr: 2009 | Folgej.: |
|---------------------------------|-----------------|------------|----------|
| Investitionskosten: | 10.000 € | 10.000 € | € |
| bei HHStelle veranschlagt: | 2.6150.9550.000 | | |
| Aufwand / Ertrag jährlich | € | ab: | |

Ziel: Neuordnung und Aufwertung des Bereichs Lustnau-Süd.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Stadt Tübingen plant, den von Gewerbebrachen und untergenutzten Flächen geprägten Bereich Lustnau-Süd einer Neuordnung zuzuführen (siehe Vorlage 127/2009). Die komplexe Bestandssituation sowie die im Grundsatz formulierte städtebauliche Zielsetzung erfordern eine Vielzahl an vorbereitenden Maßnahmen und damit einen hohen Mitteleinsatz, um die Realisierung des Projekts sicherzustellen.

Die Stadt Tübingen hat daher im Herbst 2008 einen Antrag auf Annahme in das Förderprogramm Stadtumbau West 2009 gestellt.

2. Sachstand

Dieser Antrag wurde mit Schreiben vom 31.3.2009 bewilligt. Das Gebiet „Lustnau-Süd“ wird mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von insgesamt 1 Mio. € in das Programm Stadtumbau West aufgenommen. Der Unterschied zwischen Stadtumbau West und Landessanierungsprogramm liegt darin, dass die Zuschüsse nicht allein vom Land, sondern in Teilen auch vom Bund gewährt werden. Die Maßnahmen, die gefördert werden können und die Höhe der Förderung richten sich sowohl beim Landessanierungsprogramm als auch beim Stadtumbau West nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien). Vorbereitende Untersuchungen sind ein Jahr vor Programmaufnahme förderfähig, Maßnahmen (Grunderwerb, Baumaßnahmen, etc.) jedoch erst bei förmlicher Festlegung des Sanierungs- oder Stadtumbauegebietes.

Die gesetzlichen Vorschriften für den Stadtumbau West finden sich in den §§ 171 a bis d BauGB. § 171 a BauGB lässt es grundsätzlich zu, dass Stadtumbaumaßnahmen ergänzend oder anstelle des „klassischen“ Sanierungsrechts nach §§ 136 ff BauGB durchgeführt werden können. Der Zuwendungsbescheid für die Maßnahme „Lustnau-Süd“ sieht jedoch ausdrücklich vor, dass die Sanierungsmaßnahme auf Grundlage einer Sanierungssatzung gem. § 142 durchzuführen ist.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sind inhaltlich bereits in erheblichem Maße durch die Untersuchungen im Vorfeld der Antragsstellung und durch die Vorarbeiten für den städtebaulichen Wettbewerb erbracht. Formal ist die Durchführung vorbereitender Untersuchung jedoch sinnvoll und kann aufgrund der intensiven Vorarbeit mit geringem Aufwand erledigt werden.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 24.3.2009 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,80 ha und beinhaltet alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

3. Lösungsvarianten

4. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird die präzise Abgrenzung des Sanierungsgebiets festgelegt. Darüber hinaus wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auch geklärt, ob die Sanierung im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) oder im klassischen Verfahren durchgeführt wird. Entscheidend für diese Fragestellung ist, ob sich durch die Maßnahme eine sanierungsbedingte Wertsteigerung bei den Bodenwerten ergibt.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt beabsichtigt, die vorbereitenden Untersuchungen für ca. 10.000 € extern zu vergeben, 60% dieser Kosten werden von Land und Bund getragen. Die Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH (STEG) hat bereits den Antrag auf Aufnahme erarbeitet und besitzt durch die bisher geleistete Arbeit Erkenntnisse, die bei den nun anstehenden vorbereitenden Untersuchungen nicht nochmals erbracht und bezahlt werden müssen. Das Angebot der STEG ist daher preisgünstig.

6. Anlagen

Lageplan des Gebiets "Lustnau-Süd"