

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium	Bau- und Werkausschuss
Sitzungsteil	öffentlich
Datum	29.11.2006

bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
		einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
1 BA Einleitungsbeschluss "Vorbereitende Untersuchung"	12.07.2006		angen.	abgel.		
2						
3						

Betreff

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gebhardtstraße“

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
10.11.2006

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:
Satzung (Entwurf) mit Lageplan
Rahmenplan vom November 2006

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt bzw. beim Vorsitzenden eingesehen werden:
Abschlussbericht vom November 2006

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gebhardtstraße“ im vereinfachten Verfahren.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gebhardtstraße“.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 12.07.2006 wurde die Verwaltung beauftragt im Sanierungsverdachtsgebiet "Gebhardtstraße" vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Die Veröffentlichung dieses Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Fürth am 02.08.2006.

Die Zielsetzungen bzw. gesetzlichen Grundlagen von vorbereitenden Untersuchungen werden in § 141 Absatz 1 BauGB aufgezeigt. Demnach hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.

Hauptaufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist insbesondere die Feststellung der städtebaulichen Situation. Werden hier städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines Sanierungsgebietes.

In der vorliegenden Untersuchung wurde das Sanierungsverdachtsgebiet „Gebhardtstraße“ sowohl hinsichtlich städtebaulicher und grünplanerischer Aspekte, als auch hinsichtlich verkehrstechnischer Fragestellungen hin untersucht. Zur Dokumentation des Bestandes fanden im August und September 2006 mehrere Ortsbegehungen statt.

Anhand einer Checkliste wurde vor Ort der Gebäudezustand – sowohl für Hauptgebäude als auch Nebengebäude erhoben. Hierbei wurden insbesondere Art, Zustand und mögliche Maßnahmen für Dächer, Fassaden, Fenster, Balkone beurteilt. Die Freiflächen – i. d. R. nur im Bereich der Innenhöfe vorhanden – sowie die hier befindlichen Stellplätze wurden ebenfalls diesbezüglich erfasst. Sowohl Vorder- und Rückfassaden als auch die Innenhofsituation wurde fotografisch dokumentiert.

Darüber hinaus wurden die Eigentümer direkt angeschrieben sowie alle Anwohner über Hauswurfsendungen über die vorbereitenden Untersuchungen informiert und in der Zeit von August bis September vor Ort Haushaltsbefragungen durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 27.07.2006 beteiligt.

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden städtebauliche Missstände - einerseits hinsichtlich der Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 3 Nr. 1 b BauGB und andererseits hinsichtlich der Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB - festgestellt.

Die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das ehemalige Güterbahnareal weist flächenmäßig den größten städtebaulichen Missstand auf und erfordert quantitativ und qualitativ den erheblichsten Neuordnungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Das Bahngelände ist insgesamt in einem desolaten Zustand und wird den städtebaulichen Ansprüchen, die sich aus der zentralen Lage im Stadtkörper ergeben, weder gestalterisch noch funktional gerecht. Der Gebäudebestand ist nicht mehr zu halten. Erforderlich ist daher eine städtebauliche Neustrukturierung. Hierbei ist eine neue Stadtkante auszubilden und das Areal einer höherwertigen Nutzung zuzuführen. Der Entwicklungsbedarf bzw. das Entwicklungspotenzial ist der Bahn durchaus bekannt. Hinsichtlich einer gezielten Überplanung und Vermarktung wurde der östliche Teil des Bahnareals bereits 2003 an die Fa. aurelis Real Estate GmbH & Co KG veräußert. Die Bahn (DB Services Immobilien GmbH) hat sich im Beteiligungsverfahren zur vorbereitenden Untersuchung allerdings gegen eine Ausweisung dieser Fläche als Sanierungsgebiet ausgesprochen, da dort Befürchtungen bestehen, die Ausweisung eines Sanierungsgebietes könnte bereits eingeleitete Maßnahmen erschweren, verzögern oder verhindern. Auch vor dem Hintergrund, dass die Fa. aurelis keine Sanierungsmittel in Anspruch nehmen will (alle Gebäude sollen abgerissen werden) wird eine Herausnahme der Flächen aus dem Sanierungsgebiet gewünscht. Die o. g. Bedenken der Bahn sind allerdings aus folgenden Gründen zurückzuweisen: Die zweckmäßige Begrenzung eines Sanierungsgebietes ist eine Ermessensfrage. Sie ergibt sich zunächst einmal aus dem Ziel des Sanierungsverfahrens: Behebung städtebaulicher Missstände eines Gebietes durch Sanierungsmaßnahmen. Nachdem die derzeitige Nutzung des Bahngeländes einen städtebaulichen Missstand darstellt, das Bahngelände mit dem gegenüberliegenden restlichen Untersuchungsgebiet eine Einheit bildet sowie sich die städtebaulichen Missstände auch auf das übrige Gebiet auswirken, wird die bestehende Grenze

als sinnvoll erachtet und beibehalten. Im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet ist die Beseitigung baulicher Anlagen nach § 144 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1 BauGB genehmigungsbedürftig, nachdem der Abriss der Bahngebäude im Interesse der Stadt liegt und dem Sanierungszweck nicht zuwiderläuft, werden die Planungen der aurelis durch die Festsetzung eines Sanierungsgebietes nicht beeinträchtigt, die diesbezügliche Abrissgenehmigung ist somit unproblematisch und könnte zeitnah erteilt werden.

Nachdem die Bahn schon seit geraumer Zeit mit Investoren hinsichtlich einer Nachfolgenutzung ihrer nicht mehr bahnbetriebsnotwendigen Flächen verhandelt, geht die Stadt davon aus, dass die noch erforderliche Entwidmung (inzwischen gem. § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz als "Freistellung von Betriebszwecken" bezeichnet) kurzfristig erfolgt. Die Bewilligung der Anträge scheiterte bisher nur aufgrund bahninterner Abstimmungsprobleme über den Umfang der letztendlich für Bahnzwecke noch benötigten Flächen. Nach derzeitiger Sachlage ist davon auszugehen, dass sich der Umfang der nicht mehr benötigten Bahnflächen noch weiter vergrößern wird. Infolgedessen erscheint die Festsetzung des Sanierungsgebietes im vorliegenden Umfang - auch schon vor der offiziellen "Freistellung von Betriebszwecken" - zweckdienlich und gegenüber der Bahn vertretbar.

Grundsätzlich sind aber bestehende Planungen der Bahn – insbesondere der Ausbau der S-Bahnstrecke – im Rahmen der anschließenden Bauleitplanung zu berücksichtigen. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass ein im Bereich des Gebäudes Gebhardtstr. 6 (Fa. Dünder) im Planfeststellungsverfahren vorgesehenes elektronisches Stellwerk städtebaulich äußerst ungünstig situiert wurde, da dieses an prominenter Stelle - in Verlängerung der Gabelsberger Str. - besonders in Erscheinung tritt.

Abschließend der Hinweis, dass bei der Neuordnung und Entwicklung des Areals insbesondere auch der erforderliche Lärmschutz gegenüber der Bahnlinie zu berücksichtigen ist.

Als Lösung sieht das Handlungskonzept der vorbereitenden Sanierungsuntersuchung eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung vor. Diese müsste allerdings im Rahmen der verbindlichen Bebauungsplanung durch entsprechende Festsetzungen gesichert und konkretisiert werden. Der diesbezügliche Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren sollte zeitnah erfolgen.

- Auf ein weiteres Hauptproblem - der Nachfolgenutzung des ehemaligen Modehauses Bätz – wurde bereits im Einleitungsbeschluss hingewiesen. Auch diese Fläche hat eine zentrale Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Gebiets. Der Sanierungsbedarf ist durch funktionelle Mängel begründet, da sich die Gebäude in vorliegender Form nicht vermarkten lassen und aufgrund der neuen Bedarfslage – angedacht ist eine Büronutzung – dementsprechend angepasst werden müssen.
- Es ist erkennbar, dass bei der Wohnbebauung - insbesondere im Bereich der Königswarterstraße - keine gravierenden städtebaulichen Missstände vorliegen. Gleichwohl besteht auch hier für einzelne Gebäude - zumindest in Teilbereichen - ein Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf oder es ist ein Handlungs- bzw. Gestaltungsbedarf im Bereich der Innenhöfe gegeben. So wurde hinsichtlich des bautechnischen Zustandes der Gebäude im Rahmen der Voruntersuchung festgestellt, dass der Gebäudezustand insgesamt nur zu einem Drittel als gut bis befriedigend zu bewerten ist. Die restlichen zwei Drittel der Gebäude weisen dagegen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf.
- Neben der schlechten baulichen Beschaffenheit von einzelnen denkmalgeschützten Gebäuden sind insbesondere:
 - Funktionsuntüchtigkeit der Eingangsbereiche
 - Schäden in den Treppenhäusern
 - Fehlende Dämmung der Gebäudehülle festzustellen.
- Die Wohnverhältnisse sind in manchen Baublöcken hinsichtlich der Belüftung und Besonnung aber auch infolge der mangelnden baulichen Beschaffenheit ungenügend.

- Das Thema Leerstand bzw. der Teilleerstand von Gebäuden tritt am gravierendsten beim ehemaligen Modehaus Bätz in Erscheinung, nur das Wohngebäude in der Luisenstraße 10 steht komplett leer, das Wohngebäude Königswarterstraße 64 (ehem. Baureferat) wird derzeit vollständig saniert.
- Die Einwirkungen, die von den Verkehrsanlagen ausgehen, belasten die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet. Hier sind vor allem die Lärmbelastungen entlang der stark befahrenen Gebhardtstraße sowie der angrenzenden Bahnstrecke zu nennen.
- Angespannte Parkraumsituation sowie Stellplatzfehlbedarf in der Königswarterstraße.
- Straßenbeläge in der Königswarterstraße sind teilweise schadhaft. Sie verstärken häufig ohnehin vorhandene gestalterische Mängel.
- Das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohngebieten führt teilweise zu Konflikten.
- Bei den Innenhofflächen weisen nur ca. 15% eine hohe Aufenthaltsqualität auf, 85% der Innenhöfe sind dagegen versiegelt.
Neben dem mangelhaften Zustand der Hof- und Freiflächen gibt es insgesamt eine schlechte Ausstattung von privaten Grünflächen zu beklagen. Bemängelt werden u.a. fehlende gut zugängliche und sichere Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen sowie untergenutzte Flächen in den Garagenhofbereichen.
Vorgärten (im Untersuchungsgebiet allerdings nur vereinzelt vorhanden) sind z. T. unbefriedigend gestaltet und mit Mülltonnen o. ä. verunziert.
- Nachdem sich im Untersuchungsgebiet zahlreiche Altstandorte ehemaliger Quecksilber-Spiegelfabriken befanden, ist eine u. U. mögliche Altlastenproblematik im Auge zu behalten. Konkrete Ansatzpunkte liegen jedoch nur für ein leerstehendes Anwesen in der Luisenstraße vor. Nachdem auf dem ehemaligen Güterbahngelände in der Vergangenheit auch wassergefährdende Stoffe umgeschlagen wurden, ist auch hier eine mögliche Bodenbelastung näher zu untersuchen.

Die o. g. städtebaulichen Missstände machen deutlich, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet notwendig sind.

Entwicklungsziele

Nach Analyse der o. g. Probleme werden in der vorbereitenden Untersuchung folgende Entwicklungsziele und konkrete Handlungsempfehlungen formuliert:

Als oberstes Entwicklungsziel wurde festgelegt, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Lagegunst sowie seiner denkmalpflegerischen Bedeutung als attraktiver Wohn- und Dienstleistungsstandort weiter zu entwickeln ist und hierbei die vorhandene Nutzungsmischung grundsätzlich erhalten bleiben sollte.

Im Sinne einer positiven Imagebildung ist es wichtig, frühzeitig nach außen sichtbare Zeichen zu setzen und durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich auf positive Tendenzen aufmerksam zu machen. Im Rahmenplan mit integriertem Handlungskonzept sind die folgenden Maßnahmenvorschläge zusammengefasst.

- *Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion durch*
 - passiven Schallschutz an Wohngebäuden insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraße Gebhardtstraße
 - Wohnumfeldverbesserung (private Wohnumfeldverbesserung sowie verbessertes Angebot öffentlicher Freiflächen)

- *Modernisierung des Wohnungsbestandes durch*
 - Sanierung der Dachaufbauten und Eindeckungen
 - Einbau von Schallschutz- und Wärmeschutzfenstern nach dem heutigen Stand der Technik
 - Nachträgliche Wärmedämmung im Bereich von Außenwänden und Kellerdecken
 - Sanierung der haustechnischen Anlagen (Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation)
 - Trockenlegung von Kellern
- *Stärkung des Standortes Gebhardtstraße durch Verbesserung der angrenzenden Strukturen (höherwertige Nutzung gegebenenfalls durch Einzelhandelsnutzung)*
- *Behebung des vorwiegend gewerblichen Leerstandes (Nachfolgenutzung Fa. Bätz)*
- *Freilegung, Neuordnung und Neubebauung des Bahngeländes*
- *Verbesserung der Stellplatzsituation*
 - Bessere Versorgung des Untersuchungsraumes mit öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen (z. B. Quartiersgarage)
- *Historische Stadtbildpflege und Gebäudegestaltung*
 - Reinigung, Neuverfugung und Ausbesserung der Front- und Rückfassaden
 - Sanierung und Erhaltung von historischen Rollläden und Balkonen
- *Grün im Straßenraum*

Der räumliche Gesamteindruck der Gebhardtstraße ist durch grünordnerische Maßnahmen im Straßenraum deutlich zu verbessern. Insbesondere der Bestand an Straßenbäumen westlich der Einmündung der Luisenstraße ist in östlicher Richtung durch Neupflanzungen fortzusetzen.
- *Qualitätsverbesserung durch Neu- und Umgestaltung der Innenhöfe*
 - Entsiegelung befestigter Flächen
 - Ergänzende Innenhof- und Fassadenbegrünung
- *Straßenordnung*

Die bestehende übergeordnete Gebhardtstraße wird auch mittelfristig ihre Bedeutung beibehalten. Gleichwohl sollte die Entlastung des Quartiers von diesem Verkehrsstrom wichtiges Ziel gesamtstädtischer Planung sein.
- *Maßnahmen zur funktionellen Ergänzung und Aufwertung des Straßenraumes (abgesetzter Radweg, Straßenbegleitgrün)*
- *Schaffung eines verträglichen Stellplatzangebotes*

Der Stellplatznachfrage durch Gebietsfremde könnte durch Ausweisung von zusätzlichen Anwohnerparkzonen oder ähnliche Parkraumbewirtschaftungskonzepten begegnet werden. Wichtig sind bauliche Maßnahmen, die das verbotswidrige Abstellen von Fahrzeugen verhindern. Zugunsten einer Wohnumfeldverbesserung sollen die Stellplätze in den Innenhöfen auf ein Minimum reduziert werden.
- *Aufwertung und Ergänzung der Angebote der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur*
- *Stärkung der sozialen Netzwerke*

Fazit

Aus den Ergebnissen des Abschlussberichtes wird deutlich, dass die aufgezeigten städtebaulichen Missstände eine komplexe, aus mehreren Einzelmaßnahmen zusammengesetzte Gesamtmaßnahme erforderlich machen.

So besteht für einen Teil des Untersuchungsgebietes ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände unter dem Erhalt des ursprünglichen Gebietscharakters stehen hierbei im Vordergrund.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zu den vorbereitenden Untersuchungen wird der **Erllass einer Sanierungssatzung** (Geltungsbereich siehe Anlage) zur Behebung der städtebaulichen Missstände vorgeschlagen.

Die Sanierung soll im sogenannten **"vereinfachten Verfahren"** gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Orientiert an dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und an den Zielen und Zwecken der Sanierung gemäß § 140 Abs. 3 BauGB werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbeitragsrecht §§ 152 -- 156 a BauGB nicht zur Anwendung kommen, da sie aus heutiger Sicht zur Erreichung des Sanierungsziels nicht zwingend erforderlich sind und keine eindeutigen Anhaltspunkte vorliegen, dass sich durch die Nichtanwendung eine Erschwerung der Durchführung ergibt.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
		☐ nein	☐ ja
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	☐ RA	☐ RpA	☐ weitere: ☐
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☒ ja	☐ nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☒ ja	☐ nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, Datum 10.11.2006

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Schamicke

Tel.:
3325