

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungs- termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bau- und Werkausschuss	15.09.2010					
2							
3							

Betreff

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dambach – Untere Straße“

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Anlagen

Satzung
Rahmenplan
Bestandsplan
Plan: Bauzustand

Beschlussvorschlag

1. Von den Ausführungen der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Stadtrat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dambach – Untere Straße“ im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB.
3. Der Stadtrat beschließt die dargestellten Zielsetzungen der Sanierung sowie den Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Dambach – Untere Straße“ vom 04.05.2010.
4. Der Stadtrat beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dambach – Untere Straße“.
5. Die Sanierungsmaßnahme soll innerhalb von 10 Jahren beendet werden.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.10.2009 wurde die Verwaltung beauftragt, im Sanierungsverdachtsgebiet „Dambach – Untere Straße“ durch ein qualifiziertes Planungsbüro vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchführen zu lassen.

Das im beiliegenden Lageplan dargestellte Gebiet grenzt unmittelbar westlich an den Talraum der Rednitz und wird durch zwei vorgelagerte Weiher von diesem abgegrenzt. Diese Übergangssituation ist erhaltenswert. Nach wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist das gesamte Untersuchungsgebiet als Grünfläche mit bestehendem Gebäude dargestellt. Zudem liegt das Gebiet in der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes bzw. ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet reicht bis unmittelbar an die Ostgrenze des Untersuchungsgebietes, daher gibt es für das Untersuchungsgebiet keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Die durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im öffentlichen Raum städtebauliche Missstände i. S. v. § 136 Abs. 2 u. 3 BauGB vorliegen. Des Weiteren sind bei privaten Anwesen gravierende Missstände und Mängel i. S. v. §§ 177 Abs. 2 u. 3, 136 Abs. 2 u. 3 BauGB vorhanden.

Für das Untersuchungsgebiet ist damit ein besonderer Entwicklungsbedarf sowie ein sehr hoher Sanierungsbedarf gegeben. Es ist daher erforderlich, städtebauliche Maßnahmen zu ergreifen, die der Stabilisierung und Aufwertung des Untersuchungsgebietes dienen.

Die Erhebungen des Planungsbüros Wittmann, Valier und Partner GBR ergeben für das Untersuchungsgebiet 9 bebaute Grundstücke. Vier Gebäude im Untersuchungsgebiet sind auf Grund des Bauzustands nicht bewohnbar; dieser Umstand stellt ein weiteres Indiz für einen Funktionsverlust des Untersuchungsgebietes dar.

Das Gebäude der ehemaligen Firma Möbel Maag ragt als gut sichtbarer Kopfbau in den Talraum. Die dem Talraum zugewandte Fassade weist durchaus architektonische Qualität aus, die erhalten oder einer zeitgemäßen Architektur entsprechend, weiterentwickelt werden muss. Der Kernkomplex der ehem. Firma „Möbel Maag“ weist deutlichen Modernisierungsbedarf auf. Die verschachtelten Räume und früheren Ausstellungskojuen ermöglichen ohne umfangreichen Eingriff keine Umwidmung zur Wohnnutzung, die aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen ist.

Das Grundstück Fl. Nr. 326/3 ist nur mit einer modernisierungsbedürftigen Maschinenhalle, die derzeit von der infra fürth gmbh genutzt wird, bebaut. Dieses Grundstück wurde bisher nicht zu Wohnzwecken genutzt, bietet aber unter Berücksichtigung der Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal infra-VWSR vom 06.12.1999 ein gewisses Nachverdichtungspotenzial.

Vor dem Hintergrund des aktuellen Leerstandes, des Zustands der Bausubstanz sowie der Lagequalität am Rednitztalrand ist die Entwicklung einer Nachfolgenutzung „Wohnen“ das zentrale Ziel des Sanierungsverfahrens. Mit der Durchführung der Sanierung soll eine umfassende Erneuerung und positive Entwicklung im Untersuchungsgebiet Dambach – Untere Straße ermöglicht werden.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es nur die Verkehrsflächen „Untere Straße“ und „Weiherhofer Straße“ als öffentlichen Raum. Öffentliche Grünflächen sind nicht vorhanden.

Die „Untere Straße“ dient der Haupteinschließung des Untersuchungsgebietes, hat keinerlei Aufenthaltsqualität und weist funktionale Mängel auf, die vor allem bei einer künftig stärkeren Wohnnutzung zum Tragen kommen. Neben der gestalterischen Verbesserung ist die Anlage von Fußwegen und Besucherstellplätzen erforderlich.

Die „Weiherhofer Straße“ erschließt nur einige wenige Anwesen v. a. außerhalb des Untersuchungsgebietes, hat aber eine wichtige Funktion im übergeordneten Radwegenetz der Stadt Fürth und orientiert auf den Talübergang Rednitztal. Diese Funktion ist im Rahmen einer Neugestaltung ab dem Kreuzungsbereich mit der „Unteren Straße“ herauszuheben und auf den gemeinsamen Hochwassersteg (Fußgänger und Radfahrer) auszurichten.

Im Untersuchungsgebiet liegt der Dambach als ursprünglicher Zufluss zur Rednitz; durch den Main-Donau-Kanal ist der Bachlauf teilweise unterbrochen. Der vergleichsweise geradlinige Bachlauf ist derzeit in einem Steingerinne gefasst. Um bei einem größeren Starkregen einen oberflächigen Abfluss leichter aufnehmen zu können, sollte der Bachlauf –soweit es die Grundbesitzverhältnisse ermöglichen – renaturiert werden.

Vor dem geschilderten Hintergrund wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes im sog. vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB empfohlen:

Die Anwendung der o. a. besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (Bodenordnung, ...) ist für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich, dementsprechend ist die Sanierung entsprechend dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt durch den Erlass einer Sanierungssatzung, mit der das Sanierungsgebiet räumlich abgegrenzt wird.

Bei der Neugestaltung von Straßen und Plätzen kann wie in vielen anderen Sanierungs(teil)gebieten eine Anliegerbeteiligung nach Kommunalabgabengesetz (KAG) gefordert werden.

Mit dem Satzungsbeschluss nach § 142 Abs. 3 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird das notwendige rechtliche Instrumentarium für die Umsetzung der Sanierungsziele geschaffen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgelasten	
☒ nein	☐ ja	☒ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst. Budget-Nr. im ☐ Vvhh ☐ 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. BMPA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, 10.08.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:

Tel.: