

BESCHLUSSVORLAGE V0802/16 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	02.11.2016	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	22.11.2016	Vorberatung	
Stadtrat	01.12.2016	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Soziale Stadt Augustinviertel
Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Soziale Stadt Augustinviertel gemäß
§ 142 Baugesetzbuch (BauGB)
(Referenten: Frau Preßlein Lehle und Herr Chase)

Antrag:

1. Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Augustinviertel wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Augustinviertel“ im Förderprogramm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ wird entsprechend dem Sanierungsumgriff in Anlage 1 zu dieser Vorlage beschlossen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Helmut Chase
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Ausgangssituation

Das Augustinviertel wurde im Herbst 2006 in das Förderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Der Umgriff des Sanierungsgebietes wurde bereits 2011 nach Nordosten für die Wegeverbindung entlang der Bebauung des Pioniergeländes zum Monikaviertel hin erweitert. Mit der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) im Jahr 2015 wurden die Voraussetzungen für den weiteren Verbleib des Augustinviertels im Förderprogramm geschaffen.

In der Fortschreibung des IHK wurden künftige Ziel- und Maßnahmenvorschläge innerhalb der Sozialen Stadt formuliert. Ein wesentlicher Aspekt war hier die Empfehlung für die Erweiterung des Sanierungsgebietes im Norden um die Wohnanlagen entlang der Stargarder Straße und die Aktualisierung des Umgriffs im Bereich des Spielparks Süd-Ost.

Der Stadtrat hat am 27.10.2016 gemäß § 141 Abs. 1 BauGB den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen als Voraussetzung für die förmliche Erweiterung des Sanierungsgebietes Augustinviertel beschlossen. Der Beschluss wurde am 03.11.2016 öffentlich bekannt gegeben.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden vom Stadtplanungsamt durchgeführt. Es wurden „städtebauliche Missstände und Mängel“ im Sinne des § 136 BauGB festgestellt, welche durch geeignete Maßnahmen im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogrammes Soziale Stadt behoben werden sollen.

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Erweiterung des Sanierungsgebiets ,Augustinviertel‘

In der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts im Jahr 2015 war ein wesentliches Ergebnis die Empfehlung über die Erweiterung des Sanierungsgebiets im Norden um die Wohnanlagen an der Stargarder Straße und die Aktualisierung des Umgriffs im Bereich des Spielparks Süd-Ost. Begründen lässt sich diese Empfehlung damit, dass diese Wohnanlagen funktional mit dem ‚Soziale Stadt Gebiet‘ verbunden sind, aber durch die Lage hinter trennenden Verkehrsstraßen ungenügend mit den umliegenden Gebieten verknüpft und somit sehr isoliert gelegen sind. Dieser Aspekt führt zusammen mit der fast ausschließlich vorhandenen Wohnnutzung dazu, dass das Gebiet ohne eigene Identität wahrgenommen wird. Ein weiterer Grund, der für die Erweiterung des Sanierungsgebiets in diesem Bereich spricht, sind städtebauliche Missstände, die etwa das Wohnumfeld oder fehlende Wegeverbindungen betreffen.

Die Vorbereitende Untersuchung beinhaltet eine umfassende Bestandsaufnahme. Es werden alle relevanten statistischen Daten zum geplanten Erweiterungsgebiet aufgeführt, die erforderlich sind, um ein konkretes Bild von den gegenwärtigen sozialen und baulich-städtebaulichen Gegebenheiten zu erhalten. Es folgt darauf eine ausführliche Analyse. Festgestellte Mängel aber auch vorhandene Potenziale werden beschrieben und grafisch dargestellt. Über diese Analyse gelangt man schließlich zu konkreten Sanierungszielen für das Untersuchungsgebiet. Diese lauten wie folgt:

- Verbesserung der Anbindung an die direkte Umgebung
- Attraktivere Gestaltung der vorhandenen Gebäude und Freiflächen durch planerische / bauliche Maßnahmen
- Aktivierung und Verbesserung vorhandener, siedlungsspezifischer Potenziale (Nähe zum Stadtzentrum, Nähe zur Donau, Nähe zum Pommernweg/Auwald etc.)
- Förderung von sozialer Interaktion zwischen den Bewohnern

Um die übergeordneten Sanierungsziele umzusetzen, werden konkrete Einzelprojekte in einem Maßnahmenkatalog aufgeführt, der unter anderem die geschätzten Gesamtkosten, die geschätzten Fördermittel, die Kostenträger und den zeitlichen Rahmen zur Umsetzung der Einzelmaßnahmen beinhaltet.

Viele der vorgeschlagenen Projekte zielen auf das unmittelbare Wohnumfeld im Bereich der bestehenden Wohnanlagen um die Stargarder Straße. So empfehlen sich etwa Maßnahmen im Bereich der Hauseingangszonen (Überdachung der Eingänge und Fahrradstellplätze, Bepflanzung, Farbkonzepte, etc.). Weiterer Handlungsbedarf besteht bei den weitläufigen, undefinierten Freibereichen zwischen den Geschosswohnungsbauten. Eine Zonierung in private, halböffentliche und öffentliche Bereiche erscheint sinnvoll. Ergänzt werden kann eine solche Differenzierung durch die Schaffung von Mietergärten und neuen Spielmöglichkeiten für Kinder. Auch die Gestaltung der Müllstandorte oder die Errichtung von Standorten für E-Mobilität stellen sinnvolle Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung dar.

Abgesehen von diesen Maßnahmen der unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung im Bereich des Baubestandes der Wohnungsbaugesellschaft zeichnen sich weitere Handlungsbereiche ab, durch die die Wohnqualität innerhalb des Untersuchungsgebiets nachhaltig gesteigert werden kann. So sind vorhandene Barrieren zu beseitigen und neue Wegeverbindungen zu schaffen. Im Zuge des Rückbaus der stark sanierungsbedürftigen Wohngebäude (Stargarder Straße 15-21) und

der Neuplanung in diesem Bereich sind die störenden Garagen- und Stellplatzansammlungen zu beseitigen und neue Treffmöglichkeiten für die Bewohner vorzusehen. Das Erholungspotenzial des nahegelegenen Auwaldes ist zu aktivieren und vorhandene Wegeverbindungen zum bestehenden Sanierungsgebiet (insbesondere über den Pommernweg) sind nachhaltig zu sichern.

Abgrenzung Sanierungsgebiet

Um die vorhandenen städtebaulichen und sozialen Defizite im Bereich der Wohnanlagen um die Stargarder Straße unter anderem mit Hilfe von Mitteln aus dem Förderprogramm ‚Soziale Stadt‘ zu verringern oder gar zu beheben hat der Stadtrat am 27.10.2016 den Einleitungsbeschluss gefasst über die geplante Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets, sowie über die geplante Aktualisierung des Gebietsumgriffs.

Im Vergleich zum bestehenden Sanierungsgebiet wird im Norden die Erweiterung des Sanierungsgebiets um die Wohnanlagen an der Stargarder Straße sowie um einen Teil des Pommernweges für sinnvoll erachtet. Die Einbeziehung eines Teilabschnitts des Grünzuges am Pommernweg als südöstliche Erweiterung gewährleistet eine bessere Anbindung des geplanten Erweiterungsbereichs an das bestehende Sanierungsgebiet. Darüber hinaus wird empfohlen den Umgriff im Bereich des Spielparks Süd-Ost an die aktuelle Situation anzupassen.

Der empfohlene Umgriff des künftigen Sanierungsgebiets ist in einem Übersichtsplan in Anlage 2 dargestellt.

Weiteres Vorgehen

Die Sanierung wird weiterhin im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB ist auch zukünftig weder erforderlich noch würde sie die Durchführung der Sanierung erleichtern.

Die in der Vorbereitenden Untersuchung vorgelegten Maßnahmen werden erfahrungsgemäß nur in einem mehrjährigen, abschnittswisen Programm durchführbar sein. Innerhalb des Neuordnungskonzeptes können Verschiebungen und Anpassungen vorgenommen werden, sofern sich aus der Arbeit vor Ort neue Erkenntnisse ergeben.

Anlage 1: Satzung über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Augustinviertel

Anlage 2: Übersichtsplan mit räumlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes

Anlage 3: Vorbereitende Untersuchung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes Augustinviertel