

TOP 3

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	23.11.2020	öffentlich
Stadtrat	14.12.2020	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Vorläufiges Stadterneuerungsgebiet Mitte/Innenstadt – Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme durch Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

Vorlage Nr.: 20202525

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

Beschluss nach §141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für das vorläufige Stadterneuerungsgebiet Mitte/Innenstadt.

Sachdarstellung:

Nach Aufnahme der Stadt Ludwigshafen in das Programm „Stärkung der Investitionsfähigkeit der Oberzentren“ des Landes Rheinland-Pfalz für die Jahre 2018 bis 2021 wurde gemäß Beschluss des Stadtrates am 23.09.2019 durch das bei der Stadtverwaltung eingerichtete Fördermittelmanagement die Bewerbung für ein neues Stadterneuerungsgebiet in der Innenstadt erarbeitet. Der Stadt Ludwigshafen wird so die Möglichkeit eröffnet, während der nächsten 12 bis 15 Jahre auch für zukünftige Maßnahmen Fördermittel vom Land zu erhalten. Dieser Bewerbung wurde mit Schreiben des Innenministeriums vom 28.11.2019 zugestimmt.

In dem o.g. Schreiben und dem ersten Bewilligungsbescheid vom 23.12.19 ist in Bezug auf den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln festgelegt, dass dafür Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB und ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten sind.

In der Sitzung vom 18.05.2020 hat der Bau- und Grundstücksausschuss zugestimmt, dass Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich Mitte/Innenstadt beauftragt werden sollen. Formal ist neben der Beauftragung eines externen Büros zur Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Rahmenplanung mit Integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept auch der Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen notwendig.

Rechtliche Grundlagen:

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme dient der Lösung gebietsbezogener Probleme. Sie kann dann durchgeführt werden, wenn die dazu notwendigen Voraussetzungen erfüllt sind. Die Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierung ist das Vorhandensein von städtebaulichen Missständen (§ 136 Abs. 2 BauGB) und das öffentliche Interesse (§136 Abs. 1 BauGB) an der Durchführung zum Wohl der Allgemeinheit (§ 136 Abs. 4 BauGB). Städtebauliche Missstände liegen nach §136 Abs. 2 Nr. 1+2 BauGB dann vor, wenn das Gebiet Substanz- und/oder Funktionsschwäche aufweist. Ein wichtiges Ziel der Sanierungsmaßnahme ist es den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gerecht zu werden (§ 136 Abs. 2-4 BauGB).

Die tatsächliche Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierung wird in den Vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen. Weiterhin bieten die Vorbereitenden Untersuchungen die Beurteilungsgrundlage für die nach § 142 Abs. 1 S. 2 BauGB zweckmäßige Begrenzung des Sanierungsgebietes. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen.

Auf Basis einer solchen Sanierungssatzung eröffnen sich insbesondere die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung für Privateigentum im Sanierungsgebiet, der sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach §§ 144/145 BauGB und der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen nach § 182 BauGB.

Abgrenzung des Untersuchungsbereiches:

Insgesamt umfasst der Abgrenzungsvorschlag für das Untersuchungsgebiet eine Fläche von ca. 126 ha. Dabei handelt es sich um den gesamten Stadtteil Mitte ergänzt um Flächen nördlich der Hochstraße Nord entlang des Rheins bis zum Hemshofkreisel sowie Flächen zwischen Bgm-Grünzweig- /Jakob-Binder- und Prinzregentenstraße. Diese Abgrenzung wurde am 23.09.2019 im Stadtrat beschlossen und war Grundlage zur Aufnahme der Stadt Ludwigshafen in das Förderprogramm Stadtumbau.

Begründung:

In dem o.g. Bereich wurden grundsätzlich städtebauliche Missstände erkannt. Ein öffentliches Interesse an der Durchführung von Maßnahmen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierung ist vorhanden.

Um die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im Bereich „Mitte/Innenstadt“ zu prüfen, ist der formale Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB notwendig.

Mit diesem Beschluss ermöglicht der Stadtrat, den Innenstadtbereich auch unter Berücksichtigung der Auswirkungen der geplanten Stadtstraße und der Entwicklungen bei der Hochstraße Süd umfassend zu erneuern sowie in funktionaler und gestalterischer Hinsicht aufzuwerten.

Ein Lageplan (Maßstab 1:10.000, © Stadtvermessung Ludwigshafen am Rhein) ist dem Beschluss beigelegt. Der Lageplan ist Teil des Beschlusses.

Anlage: Ein Lageplan (Maßstab 1:10.000), © Stadtvermessung Ludwigshafen am Rhein ist zum Beschluss beigelegt. Der Lageplan ist Teil des Beschlusses.