

## Der Magistrat

### Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0648/2017**  
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
 Datum: 22.05.2017

Amt: Stadtplanungsamt  
 Aktenzeichen/Telefon: - 61 – Vi/Mi - 2332  
 Verfasser/-in: Vietze, Ulrike

| Beratungsfolge                                  | Termin | Zuständigkeit |
|-------------------------------------------------|--------|---------------|
| Magistrat                                       |        | Entscheidung  |
| Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr |        | Beratung      |
| Stadtverordnetenversammlung                     |        | Entscheidung  |

#### **Betreff:**

**Sanierungsgebiet „Schanzenstraße/Mühlstraße„ - Rahmenplanung  
 hier: Fortschreibung der Rahmenplanung zwischen Bahnhofstraße und Tiefenweg  
 (Block 3)  
 - Antrag des Magistrats vom 22.05.2017 -**

#### **Antrag:**

„1. Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet ‚Schanzenstraße/Mühlstraße‘ im Block 3 zwischen Bahnhofstraße und Tiefenweg wird fortgeschrieben und an die modifizierten Ziele angepasst. Vorgesehen sind ein überwiegender Erhalt und eine Wiederbelebung der alten Bausubstanz. Die Abbruchmaßnahmen sollen in einem reduzierten Umfang durchgeführt werden.

2. Das am 29.03.2012 zur Einleitung beschlossene Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren GI 01/35 ‚Tiefenweg‘ für den unter 1. genannten Teilbereich wird aufgegeben. Für die angestrebten Bauvorhaben verbleibt § 34 Baugesetzbuch als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage.“

#### **Begründung:**

##### Ziele und Maßnahmen

Der Neuordnungsbereich liegt innerhalb des Blocks 3 zwischen Bahnhofstraße und Tiefenweg. Die Ziele der Sanierung - Erhalt der Blockrandbebauung, Erhalt der innenstadtnahen Wohnnutzung, Erhöhung des Freiflächenanteils, Abbruch von nicht mehr benötigten Nebenanlagen - werden beibehalten.

Im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wurden Alternativen zur Fortschreibung des Rahmenplans im Teilbereich Tiefenweg entwickelt und planerisch vorbereitet. In Abstimmung mit den Eigentümern wurde eine Vorzugsvariante erarbeitet, die neben den Anforderungen der Sanierung auch den Vorstellungen der Eigentümer entspricht.

Nach derzeitigem Stand ist die Beseitigung baulicher Anlagen in größerem Umfang auf dem privaten Grundstück vorgesehen. Dieses Ziel entspricht nicht den Vorstellungen der Eigentümer. Die neu entwickelte Variante sieht neben den für eine Verbesserung unumgänglichen Abbruchmaßnahmen jetzt auch den Erhalt und die Modernisierung von bestehenden Hauptgebäuden vor. Die Abbruchmaßnahmen beschränken sich auf die eingeschossigen Anbauten, leerstehende Bausubstanz sowie marode Überdachungen. Entlang des Tiefenwegs soll die Baulücke durch eine ergänzende Bebauung mit einem Wohngebäude geschlossen werden.

Für die vorhandenen historischen Gebäude ist eine kulturelle Nutzung denkbar. Die Stellplätze sollen auf dem Grundstück neu geordnet und wie bisher auf der Freifläche und auch im Erdgeschoss des als Lager genutzten Gebäudes untergebracht werden. Die Begrünung der Freiflächen ist vorgesehen.

Mit der behutsamen Neuordnung und Ergänzung der baulichen Struktur wird das Sanierungsziel konkretisiert und kann jetzt zeitnah umgesetzt werden. Durch die angepassten Planungen konnte eine erhöhte Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erreicht werden.

#### Erreichte Ziele

Zu beiden Seiten des Tiefenwegs sind bereits durch umfangreiche Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse die Sanierungsziele erreicht worden.

Auf dem Nachbargrundstück (Bahnhofstraße 2, 4) konnte ein Teilabbruch zur Schaffung einer privaten Freifläche realisiert werden. Das unter Denkmalschutz stehende Wohngebäude Tiefenweg 5 wurde denkmalgerecht saniert und wertet das Stadtbild erheblich auf.

Im Teilbereich zwischen Tiefenweg und Neustadt (Grundstück Tiefenweg 4, Neustadt 5 und 7) wurden Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen für die Errichtung einer Tiefgarage mit anschließendem Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes in der Neustadt/Ecke Tiefenweg durchgeführt. Damit konnte eine städtebaulich wichtige Raumkannte geschaffen werden. Die beiden Wohngebäude auf dem Grundstück wurden vollständig saniert.

#### Bebauungsplanung

Die Aufstellung eines Bebauungsplans für diesen Teilbereich ist nicht erforderlich, da die Ziele der Sanierung auch ohne dessen rechtsverbindliche Festsetzungen erreicht werden können.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Fortschreibung des Rahmenplans in diesem Teilbereich hat keine Auswirkungen auf die Kosten und Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Die bereits bewilligten Mittel aus den Zuwendungsbescheiden können hierfür eingesetzt werden.

Um Beschlussfassung wird gebeten.

**Anlagen:**

1. Übersichtsplan mit Luftbild
2. Auszug aus der Rahmenplanung Block 3 (Teilbereich) alt
3. Rahmenplanung neu

---

N e i d e l (Stadtrat)

Beschluss des Magistrats vom \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . \_\_\_\_

Nr. der Niederschrift \_\_\_\_\_ TOP \_\_\_\_\_

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

---

Unterschrift