

Vorlage Federführende Dienststelle: Bauverwaltung Beteiligte Dienststelle/n: Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen	Vorlage-Nr: B 03/0115/WP16 Status: öffentlich AZ: Datum: 22.01.2014 Verfasser: B 03/10 // FB 61/20								
Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Antoniusstraße/ Mefferdatisstraße hier: Beschluss zur Durchführung Vorbereitender Untersuchungen									
Beratungsfolge: TOP: __ <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 25%;">Datum</td> <td style="width: 25%;">Gremium</td> <td style="width: 25%;">Kompetenz</td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td>13.02.2014</td> <td>PLA</td> <td>Entscheidung</td> <td></td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Kompetenz		13.02.2014	PLA	Entscheidung	
Datum	Gremium	Kompetenz							
13.02.2014	PLA	Entscheidung							

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beauftragt die Verwaltung, für das im Lageplan dargestellte Gebiet vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterun g	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Vorbemerkung:

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung vom 28.02.2013 beschlossen, die Verwaltung mit den vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung auf eine mögliche Sanierungssatzung zu beauftragen. (Vorlage FB 61/0848/WP16)

Da im damaligen Beschluss der genaue Untersuchungsbereich aufgrund fehlender Planunterlagen nicht explizit beschlossen werden konnte, ist der Beschluss aus Gründen der Rechtssicherheit erneut zu fassen. Der Beschluss vom 28.02.2013 wird gleichzeitig aufgehoben.

Erläuterungen:

Resultierend aus den bisherigen Gesprächen des runden Tisches Prostitution und den Erkenntnissen der städtischen Bauaufsicht besteht für den Bereich der Antoniusstraße dahingehend Handlungsbedarf, dass die ehemals rein zu Wohnzwecken genehmigten Gebäude, die jedoch seit langem zu Prostitutionszwecken gewerblich genutzt werden, einem ordnungsgemäßen Wohn- und Arbeitsumfeld nicht gerecht werden.

Die langjährige Duldung dieser Situation, darf ein Handeln jedoch nicht ausschließen, zumal die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und an die Sicherheit der dort wohnenden bzw. arbeitenden Menschen nicht gegeben sind.

Zielrichtung ist es, durch Aufstellung eines Bebauungsplanes und einer förmlichen Sanierungssatzung, den Bereich der Antoniusstraße/Mefferdatisstraße städtebaulich aufzuwerten, indem vorrangig die Prostitutionsnutzung auf die östliche Hälfte der Antoniusstraße beschränkt werden soll.

Die Gemeinde hat gem. § 141 BauGB vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sowie dem Satzungsbeschluss vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Diese sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen. Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht der Eigentümer nach § 138 BauGB hinzuweisen. Der anliegende Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses.

Der Bereich für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wird abgegrenzt durch den Büchel, die Kleinkölnstraße und die Mefferdatisstraße. Die genannten Straßenflächen sind nur zum Teil im Gebiet enthalten. Die Unterscheidung basiert auf dem Stand der Umsetzung des Innenstadtkonzeptes. Einige Straßen wurden in diesem Zuge bereits umgestaltet: die Kleinkölnstraße sowie der Büchel zwischen Möbelladen und Markt. Die restlichen Straßenflächen sollen im Zuge der weiteren Fortschreibung des Innenstadtkonzeptes umgestaltet bzw. erneuert werden. Neben den Untersuchungsbereich umfassenden Straßen sind im Bereich des Bädersteiges sowie der Buchkremerstraße auch die Anschlüsse an die bereits neu gestalteten öffentlichen Flächen enthalten. Städtebauliches Ziel für den öffentlichen Straßenraum ist es, die im Laufe der vergangenen Jahre

umgesetzte hochwertige Gestaltung der Fußgängerzonen, Plätze und sonstigen öffentlichen Räume auch in diesem Bereich fortzusetzen, um auch dadurch dem Planungsziel Rechnung zu tragen, diesen Bereich der Innenstadt entsprechend ihrer Lage zu entwickeln und wieder zu einem Teil der Innenstadt zu machen.

Dieses übergeordnete Ziel gilt für den gesamten Untersuchungsbereich. Insbesondere der Bereich der Antoniusstraße ist durch funktionale Defizite geprägt, die durch die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme behoben werden sollen. Durch die ausschließliche Nutzung dieses Teilbereiches durch Bordelle ist der Straßenzug der Innenstadt bzw. deren allgemeiner Nutzbarkeit entzogen. (Gegebenenfalls ergibt sich durch die Vorbereitenden Untersuchungen auch, dass andere Planungsinstrumente zum Erreichen der Ziele besser geeignet sind.)

Sowohl entlang der Antoniusstraße, als auch in anderen Teilbereichen, insbesondere der Mefferdatis- und der Nikolausstraße, bestehen darüber hinaus städtebauliche Defizite, die sich durch eine Mindernutzung (niedrige Bebauung, Brachen) oder eine extrem verdichtete Bebauung der Grundstücke äußert. Weiterhin befinden sich einige Gebäude augenscheinlich nicht in einem guten baulichen Zustand.

Daneben stellt das alte Parkhaus Büchel sowohl ein städtebaulich-gestalterisches, als auch funktionales Problem dar. Letzteres ergibt sich durch die im Laufe der letzten Jahre geänderte Verkehrskonzeption für den Innenstadtbereich zu Gunsten von Fußgängern und Radfahrern.

Es wurde geprüft, ob einzelne Grundstücke, die mit Geschäftshäusern bebaut sind, aus dem Bereich für die Voruntersuchungen herausgenommen werden können. Eine Unterscheidung ist jedoch aus mehreren Gründen schwierig. Zum einen befinden sich auf vielen Flächen auf der Vorderseite ein Geschäftshaus, auf den restlichen Grundstücksteilen jedoch die zuvor genannten Mindernutzungen und / oder zu starken Verdichtungen, letzteres insbesondere auf den Aspekt des gesunden Wohnens und Arbeitens bezogen. Zum anderen soll geprüft werden, den Bereich der westlichen Antoniusstraße fußläufig an die Kleinkölnstraße anzubinden. Um alle denkbaren Optionen offenzuhalten, soll der gesamte Bereich Gegenstand der Vorbereitenden Untersuchungen sein. Sollten diese zum Ergebnis kommen, dass die Durchführung einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme das am besten geeignete Rechtsinstrument zum Erreichen der städtebaulichen Ziele ist, könnte der Bereich ggfls. gegenüber dem der Vorbereitenden Untersuchungen verkleinert werden.

Parallel wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst. Der Planbereich enthält nicht den Baublock zwischen Büchel und Nikolausstraße, da davon auszugehen ist, dass in diesem Bereich nicht zwingend Planungsrecht zu schaffen ist zur Erreichung der planerischen Ziele, eine höhere Bebauung entlang der Nikolausstraße wäre zum Beispiel über den § 34 BauGB möglich. Sollten die Vorbereitenden Untersuchungen diesbezüglich zu einem anderen Ergebnis kommen, kann das Bebauungsplangebiet im Laufe des weiteren Verfahrens entsprechend ausgeweitet werden. Nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen kann in einem späteren Schritt durch Ratsbeschluss das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und die Sanierungssatzung beschlossen werden. Das Sanierungsgebiet kann dabei vom beschlossenen Untersuchungsgebiet abweichen.

Anlage/n:

Lageplan Untersuchungsbereich