



Amt / Abt.: 60/6011  
Az.:  
Datum: 03.07.2018  
Drucksache: 1-055/2018  
TOP: ö 8

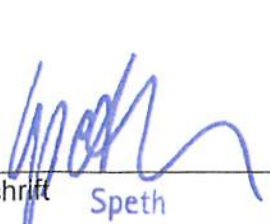
Vorlage für:  
Stadtrat

am:  
16.07.2018

öffentliche Sitzung

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen in Reutin Mitte	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
1.) Für das Untersuchungsgebiet „Reutin Mitte“ (zusammenfassend dargestellt in Anlage 1: „Sanierungsgebiet Reutin Mitte“) werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB und § 165 (4) BauGB durchgeführt.	
2.) Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wird ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.	
3.) Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen bei Bedarf ganz oder teilweise an ein oder an mehrere externe Büros zu vergeben bzw. die zur weiteren Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit ggf. erforderlichen Gutachten zu beauftragen. Dies erfolgte als erster Schritt im Rahmen der Beauftragung der VU an das Büro „die STEG“.	
4.) Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen bzw. eine daraus resultierende städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Bundes/Landes zur Förderung anzumelden.	

Finanzielle Auswirkungen:	einmalig	laufend
Mittel stehen zur Verfügung	_____	-----
	Haushaltsstelle	

  
Unterschrift Speth

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

## Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 16.07.2018 vorgelegt

### TOP Ö 8

#### **Betr.: Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB**

- Beschluss zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB und § 165 (4) BauGB
- Beschluss zur Vergabe der ortsüblichen Bekanntmachungen an ein externes Planungsbüro
- Beschluss zur Anmeldung der vorbereitenden Untersuchungen bzw. ein daraus entstehendes Sanierungsgebiet für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Bund/Landes zur Förderung anzumelden

#### **Anlagen:**

- Übersichtsplan: Vorbereitende Untersuchungen Untersuchungsgebiet Reutin Mitte vom 22.01.2018

### SACHVERHALT

1. **Vorbereitende Untersuchungen (Erklärung)**
2. **Städtebauförderung im Programm Stadtumbau West**
3. **Problemstellung und Gebietszuschnitt**
4. **Weiteres Vorgehen**
5. **Beschlussvorschlag**

#### **1. Vorbereitende Untersuchungen (Erklärung)**

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) dienen zur Klärung der Frage, ob städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet vorliegen. Untersuchungsgegenstand ist dabei die Analyse des Raumes, sowie der sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Gleichzeitig wird geprüft, mit welchen Instrumenten bzw. Vorgehensweisen die festgestellten Mängel behoben werden können. Hierbei werden verschiedene Verfahrenswege auf der Grundlage des Besonderen Städtebaurechtes nach dem BauGB untersucht.

#### **2. Städtebauförderung im Programm Stadtumbau West**

Im Dezember 2013 hat die Stadt Lindau (B) bei der Regierung von Schwaben die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderprogramm Stadtumbau West beantragt. Inzwischen gab es hierzu einen positiven Aufnahmebescheid von der Regierung von Schwaben. Somit eröffnen sich der Stadt Lindau in den nächsten Jahren neue Möglichkeiten der Förderung. Durch den Stadtumbau West können insbesondere die städtebauliche

Neuordnung, sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Verkehrs- und Industriebrachen gefördert werden. Im Hinblick auf die anstehenden Großprojekte wie Fernbahnhof, die Bebauung der Hinteren Insel und die Gartenschau „Natur in Lindau 2021“ im Jahr 2021 eröffnet die umfangreiche Mittelausstattung des Programms die besten Voraussetzungen für eine dem Bedarf entsprechende Förderung.

Die Stadt Lindau hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets - was Grundlage zur Förderung im Städtebauförderprogramm Stadtumbau West ist - die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen. Die VU ist 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 vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Stadt Lindau leitet die Vorbereitung der Sanierung mit Beschluss über den Beginn der VU ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung. Ab diesem Zeitpunkt ist § 15 BauGB auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

### **3. Problemstellung und Gebietszuschnitt**

Reutin ist der größte der Lindauer Stadtteile. In Reutin befindet sich mit dem Lindaupark am Berliner Platz sowie verschiedenen nahe gelegenen Einzelhandelsbetrieben ein Hauptversorgungszentrum der Stadt. Dieses Zentrum wird durch die anstehenden baulichen Veränderungen künftig noch stärker an Bedeutung gewinnen. So wurde 2016 auf den Flächen des ehemaligen Cofely-Geländes ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb abgehalten und ein Siegerentwurf gekürt. Dieser Entwurf sieht die Schaffung von etwa 420 Wohneinheiten vor. Das dazu erforderliche Bebauungsplanverfahren wird 2018/19 durchgeführt. Noch größere Auswirkungen auf den Stadtteil Reutin und insbesondere seines Hauptversorgungszentrums werden die geplante Neuansiedlung des Lindauer Fernbahnhofs und die Freiwerdung und Konversion großer Gleisflächen haben, auf denen ein neues Stadtquartier entstehen soll. Diese etwa 12 ha großen Potenzialflächen grenzen unmittelbar an das Reutiner Hauptversorgungszentrum an. Damit liegt insgesamt ein Gebiet vor, in dem große städtebauliche Veränderungen anstehen und den Charakter des Gebietes nachhaltig verändern werden.

Neben den Konversionsmaßnahmen ist auch der Bestand zu betrachten. Das Umfeld um den Berliner Platz und die Rickenbacher Straße weist teilweise deutliche städtebauliche

und gestalterische Defizite auf. Hier gilt es insbesondere Maßnahmen zur Verbesserung und zum Attraktivieren des öffentlichen Raumes zu identifizieren und Möglichkeiten zur räumlichen und funktionalen Verknüpfung des Bestandes mit den neuen Quartieren zu beschreiben.

Neben dem Lindaupark wird der Berliner Platz insbesondere durch seine Funktion als Verkehrsknotenpunkt mit erheblichen Verkehrsmengen geprägt. Diese Bedeutung wird mit der Errichtung und dem Betrieb des künftigen Fernbahnhofs ab dem Jahre 2021 noch verstärkt werden. Gleichzeitig weist der Berliner Platz und sein Umfeld verkehrstechnisch erhebliche Defizite auf. Hier sind grundlegende strukturelle Veränderungen notwendig. Neben der verkehrstechnischen Aufwertung sind auch Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung dieses Platzes erforderlich. Teil dieses Konzepts soll auch ein Parkhausbau neben dem neuen Fernbahnhof sein.

Der Gebietszuschnitt ist der Anlage 1 zu entnehmen. Er umfasst mit ca. 36,8 ha den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Reutin, die angrenzenden Gebiete, den Verkehrsknoten Berliner Platz sowie diejenigen Bahnflächen welche im Zuge der Verlegung des Lindauer Fernbahnhofs neu entwickelt werden können.

#### **4. Weiteres Vorgehen**

Am 10.04.2018 wurde im Bau- und Umweltausschuss der Stadt Lindau die Zustimmung zur Beauftragung des Büros „die STEG“ für die VU in Reutin erteilt. Die Beauftragung des Büros wird erst nach dem Vorliegen des Förderbescheids der Regierung von Schwaben erfolgen. Der diesbezügliche Förderantrag wurde bereits gestellt.

Als Erstes wird das im Rahmen der VU beauftragte Büro bestehendes Material sichten, es auf seine Aktualität und Überarbeitungsbedürftigkeit überprüfen und sich allgemein einarbeiten. Zudem wird eine Lenkungsgruppe eingerichtet. Danach wird ein genauer Zeit- und Aktivitätenplan für die Erarbeitung der VU zusammen mit dem beauftragten Büro erarbeitet und abgestimmt. Es wird von einer Bearbeitungszeit von 12-18 Monaten für die VU ausgegangen. Bereits während der Phase der Erarbeitung ist eine Förderung von konkreten Projekten durch die Regierung von Schwaben möglich. Dieser Prozess wurde bereits von beiden Seiten begonnen.

## **BESCHLUSSVORSCHLAG**

- 1.) Für das Untersuchungsgebiet „Reutin Mitte“ (zusammenfassend dargestellt in Anlage 1: „Sanierungsgebiet Reutin Mitte“) werden vorbereitende Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB und § 165 (4) BauGB durchgeführt.
- 2.) Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wird ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.
- 3.) Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen bei Bedarf ganz oder teilweise an ein oder an mehrere externe Büros zu vergeben bzw. die zur weiteren Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit ggf. erforderlichen Gutachten zu beauftragen. Dies erfolgte als erster Schritt im Rahmen der Beauftragung der VU an das Büro „die STEG“.
- 4.) Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen bzw. eine daraus resultierende städtebauliche Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Bundes/Landes zur Förderung anzumelden.

Lindau (B), 04.07.2018  
STADTBAUAMT LINDAU (B)

gez. Koschka  
(Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung)

gez. Ranoarivony  
(Abt. Stadtplanung)