**Beilage**

## Entscheidungsvorlage

### Ausgangssituation

Die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Untersuchungsgebiet Sandreuth, Gibitzenhof, Steinbühl-West und Rabus wurde am 17.06.2015 im Stadtrat beschlossen. Ziele der VU sind das Aufzeigen von einerseits städtebaulichen Missständen, Mängeln, Defiziten und andererseits von Entwicklungspotentialen, Chancen sowie die Formulierung von Entwicklungszielen und Maßnahmen in enger Abstimmung mit der ansässigen Bevölkerung. Zur Erstellung der VU und zur Koordinierung der Öffentlichkeitsarbeit wurde ein Gutachterteam beauftragt.

### Beteiligung der Öffentlichkeit

Da im Rahmen der VU die Öffentlichkeitsarbeit eine wichtige Rolle spielt, wurden im Vorfeld stichprobenartig Bewohnerinnen, Bewohner und Gewerbetreibende gebeten, anhand einer Fragenbogenaktion ihre Einschätzung zur aktuellen Situation in ihren Stadtteilen abzugeben. Eine erste öffentliche Infoveranstaltung zur Stadterneuerung vor Ort fand am 12.10.2015 im Sigena Gymnasium statt.

Im Weiteren wurden themenbezogene Meinungsträgerkreise installiert. Diese Arbeitskreise sind in Form eines offenen Forums für alle interessierten Bürgerinnen und Bürger, Gewerbetreibende sowie Mitglieder aus Vereinen, Institutionen und Parteien organisiert gewesen und boten die Möglichkeit, sich aktiv in den Stadterneuerungsprozess einzubringen. Mittels einer eigens eingerichteten Homepage ***www.gibitzenhof.nuernberg.de*** bestand/besteht die Möglichkeit, sowohl Hintergrundinformationen als auch Aktuelles zum Stadterneuerungsprozess in Erfahrung zu bringen. Aktuell werden die Vorbereitungen zur Installation eines Quartiersmanagements durchgeführt.

### Ergebnisbericht

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen werden Planungserfordernis und Handlungsbedarf in den untersuchten Quartieren beschrieben.
Auf Grundlage der ermittelten strukturellen, sozialen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge werden im Rahmen themenbezogener Handlungsfelder die festgestellten Missstände, Defizite und Bedarfe dargelegt und Entwicklungspotentiale aufgezeigt. Die formulierten Ziele, Maßnahmen und Projektvorschläge bilden die Grundlage für eine städtebauliche, perspektivische Entwicklung; sie dienen der städtebaulichen und stadtfunktionalen Verbesserung und sind in der anvisierten Projektlaufzeit vor dem Hintergrund des vorgegebenen finanziellen und personellen Rahmens zu realisieren. Neben der Koordination des Verwaltungshandelns dient der Bericht auch der Information des Stadtrates, der Fördermittelgeber und nicht zuletzt der Eigentümer, Bewohner und Investoren.
Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind in der beigefügten Broschüre ausführlich dokumentiert.

### Gebietszuschnitt

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben im Ergebnis den Nachweis erbracht, dass im Untersuchungsgebiet vielschichtige Probleme vorhanden sind. Die im Rahmen der unterschiedlichen Handlungsfelder ermittelten Missstände und Bedarfe rechtfertigen die Festsetzung der Quartiere Steinbühl-West, Gibitzenhof und Rabus als Sanierungsgebiet.
Der überwiegend gewerblich/industriell genutzte Bereich Sandreuth wird aufgrund stark eingeschränkter Fördermöglichkeiten im Programm "Soziale Stadt" nicht in den Sanierungsumgriff einbezogen.

**Vereinfachtes Verfahren**
Beim vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB ist in der Sanierungssatzung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes (§§ 152 ff. BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. In diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
Für das Gebiet liegen die notwendigen Voraussetzungen vor, eine Sanierung im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen und die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB einzuschränken, da die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung, wie sie in den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelt wurden, ohne das Instrumentarium der "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" des Baugesetzbuches (Ausgleichbeiträge, Umlegung etc.) erreicht werden können.

**Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht / Allgemeinverfügung**
Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht entsprechend § 144 Abs. 2 (Grundstücksgeschäfte, Grundstücksteilungen) ausgeschlossen. Auf dem Wege einer Allgemeinverfügung gem. § 144 Abs. 3 BauGB wird die anzuwendene Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 BauGB (Bauvorhaben, Mietverträge) dahingehend eingeschränkt, dass sie nur zur Anwendung kommt, insofern es sich um Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und Wettbüros handelt. Dies ermöglicht die notwendige Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten im Sanierungsgebiet.

**Kosten**
Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Zuschüsse aus dem Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt" wurden für das Stadterneuerungsgebiet Gibitzenhof / Steinbühl-West / Rabus bereits 2015 10 Mio. Euro für Stadterneuerungsmaßnahmen in den Mittelfristigen Investitionsplan (MIP) eingestellt.

**Personalaufwand**
Das Sanierungsgebiet kann nach aktuellem Stand bei Stpl mit bestehendem Personal bearbeitet werden. Da der künftige Bearbeitungsaufwand insbesondere beim Vollzug der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht zur Steuerung der Ansiedlung von Vergnügungsstätten nicht absehbar ist, kann sich künftig zusätzlicher Personalbedarf ergeben.

**Zeitliche Umsetzung**
Das Sanierungsgebiet soll innerhalb von 15 Jahren abgeschlossen werden.