

Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für die Petri- und Nikolaivorstadt

Am 28.02.2021 hat der Oberbürgermeister die Eilentscheidung getroffen, vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für die Petri- und Nikolaivorstadt durchführen zu lassen (siehe Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 2/2021 bzw. Homepage der Stadt Mühlhausen).

Bereits im integrierten Stadtentwicklungskonzept (iSEK 2018) wurde die Petri- und Nikolaivorstadt als Schwerpunkt der Stadtentwicklung herausgestellt und die dort anzutreffenden städtebaulichen Probleme dargelegt. Weiterhin wird deutlich gemacht, dass vorhandene Unterlagen aus bereits durchgeführten Untersuchungen qualifiziert und den neuen städtebaulichen Rahmenbedingungen angepasst werden müssen.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Sanierungstätigkeit im Gebiet
- Aufwertung der Wohnqualität, Verbesserung des Wohnumfeldes,
- Schutz, Ergänzung und Erweiterung vorhandener Grünräume unter grünplanerischen und klimatischen Gesichtspunkten
- Verbesserung der Verkehrssituation, Reduzierung der verkehrsbedingten Immissionsbelastungen
- Planung von Radwegebeziehungen als verkehrsberuhigte Verkehrsführung
- städtebauliche Neufassung oder Wiederherstellung von Raumkanten

Die Abgrenzung des Gebietes ist im abgebildeten Lageplan dargestellt. Dieser steht auch auf der Homepage der Stadt Mühlhausen als Download zur Verfügung oder kann im FD Stadtplanung, Neue Straße 10, nach Terminvereinbarung eingesehen werden (Telefonnummer: 03601/452 347 oder 452 341).

Das Gebiet der Petri- und Nikolaivorstadt wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Städtebauliche Probleme können sich in der Substanzschwäche (z. B. Zustand und Ausstattung der Gebäude, Erschließung, Mischung/Trennung Arbeit und Wohnen etc.) und der Funktionsschwäche (z. B. wohnliche, verkehrliche, wirtschaftliche und kulturelle infrastrukturelle Qualität) in einem Untersuchungsgebiet zeigen. Das Ziel ist es, mit der vorbereitenden Untersuchung diese städtebaulichen Probleme zu identifizieren und im Ergebnis das Untersuchungsgebiet mit städtebaulichen Maßnahmen aufzuwerten. Damit dies mit staatlicher Förderung geschehen kann, hat die Stadt Mühlhausen gemäß § 141 Abs. 1 BauGB zunächst vorbereitende Untersuchungen im Gebiet durchzuführen oder zu veranlassen. Das Ziel ist es, 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. Durch Ihre aktive Mithilfe können die städtebaulichen Probleme schneller identifiziert und die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen werden.

Weiterhin sind Sie nach § 138 BauGB dazu verpflichtet, der Stadt oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung des Gebietes erforderlich ist. Nach § 141 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist auch die Zurückstellung von Vorhaben nach § 29 Abs. 1 BauGB (Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben) oder die

Zurückstellung der Beseitigung von baulichen Anlagen möglich (nach § 141 Abs. 4 Satz 2 BauGB wird mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ein Zurückstellungsbescheid unwirksam).

Folgende Bedeutung besitzen die vorbereitenden Untersuchungen:

- Die Untersuchungen dienen der umfassenden Bestandsaufnahme des Gebiets und vor allem der Feststellung städtebaulicher Missstände i. S. v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB.
- Die Untersuchungen sollen die Stadt in die Lage versetzen, das Erfordernis der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB beurteilen zu können.
- Die Stadt erhält Informationen, welche städtebaulichen Ziele mit der Sanierung erreicht werden können, mit welchen Auswirkungen sie rechnen muss und was die Sanierung ungefähr kosten wird.
- Die Stadt gewinnt Anhaltspunkte zur voraussichtlichen Dauer der Sanierung. Notwendige Investitionen der Stadt werden frühzeitig ermittelt und der längeren Haushaltsplanung zugrunde gelegt.
- Für die Bürgerinnen und Bürger wird anschaulich, was im Bereich ihres Grundstücks und in der Umgebung geschehen wird.
- Die öffentlichen Auftraggeber (z. B. Energieversorgungsunternehmen) erfahren, wo und wann sie sich an der Sanierungsmaßnahme beteiligen sollen.
- Die nach Landesrecht zuständigen Aufsichtsbehörden und die für die Aufstellung des Städtebauförderprogramms und für die Bewilligung der Städtebauförderungsmittel zuständigen Stellen erhalten eine sachgerechte Unterlage für ihre Arbeit.

Hinweise:

1. Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Benutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder der Vorbereitung der Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

An personenbezogene Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden, können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden. Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft, kann ein Zwangsgeld bis 500 € wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i. V. m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

3. Die Bestandserfassungen und Befragungen finden voraussichtlich in der Zeit von Januar bis Ende März 2023 statt. Mit der Durchführung der vorbereitenden

Untersuchungen wurde die WOHNSTADT Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH, Geschäftsstelle Weimar, beauftragt. Die zuständigen Mitarbeiter können sich durch ein vom Oberbürgermeister unterschriebenes und gesiegeltes Autorisierungsschreiben ausweisen. Die erfassten Daten und Fotos dienen ausschließlich dem Zweck der Stadtsanierung und der Erarbeitung des Rahmenplanes sowie der Sanierungsziele.

Mühlhausen, 08.12.2022

gez. Dr. Bruns

Dr. Bruns

Oberbürgermeister

Siegel