

Stadt Biberach an der Riß

Soziale Stadt Innenstadt Südwest

Grobanalyse



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14, 71638 Ludwigsburg



wüstenrot

Partner der Württembergischen

Stadt Biberach an der Riß

Grobanalyse

Soziale Stadt Innenstadt Südwest

Auftraggeber:

Stadt Biberach an der Riß
Stadtplanungsamt
Museumstrasse 2
88400 Biberach

Auftragnehmer:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12-14
71630 Ludwigsburg
☎ (0 71 41) 1 49-0

Bearbeitung:

Wolfgang Fürst
Christoph Vogt

Beauftragung:

25.07.2008

Fertigstellung:

08.10.2008

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
1.1	Anlass und Problemstellung	1
1.2	Untersuchungsverfahren	3
2.	DIE STADT BIBERACH AN DER RIB UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	4
2.1	Lage im Raum	4
2.2	Stadtgeschichte	6
2.3	Bevölkerungsentwicklung in Biberach	6
2.4	Übergeordnete Planungen	8
2.4.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	8
2.4.2	Flächennutzungsplan	8
2.4.3	Bebauungsplanung	9
2.4.4	Stadtentwicklungskonzept Biberach	10
2.5	Gebietsabgrenzung	10
3.	BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	13
3.1	Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	13
3.2	Wohnumfeld und Stadtbild	16
3.3	Verkehr	23
3.4	Bausubstanz	25
3.4.1	Zustand der Gebäude	26
3.4.2	Denkmalschutz	28
3.5	Nutzungsstruktur	30
3.5.1	Nutzung der Hauptgebäude	30
3.5.2	Nutzung der Nebengebäude	30
3.6	Bevölkerungsstruktur	33
3.7	Gewerbe, Handwerk, Dienstleistungen	34
3.8	Gemeinbedarfseinrichtung und bürgerschaftliches Engagement	34
3.9	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte	35
4.	MAßNAHMEN UND SANIERUNGSZIELE	37
4.1	Vorbemerkungen	37
4.2	Entwicklungs- und Sanierungsziele	37
4.3	Kooperations- und Beteiligungsverfahren	38

5.	INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT	40
6.	WEITERES VORGEHEN	43
7.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	46

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung 1871 – 2007	7
Tabelle 2: Alterstruktur	7
Tabelle 3: Gebietsstatistik	11
Tabelle 4: Grundstücks-/Eigentumsverhältnisse	14
Tabelle 5: Heterogenität des Untersuchungsgebiets	22
Tabelle 6: Verkehrsbelastungen im / am Untersuchungsgebiet	24
Tabelle 7: Zustand der Haupt- und Nebengebäude	26
Tabelle 8: Nutzung der Hauptgebäude	30
Tabelle 9: Nutzung der Nebengebäude	31
Tabelle 10: Bevölkerungsstruktur	33

VERZEICHNIS – PLÄNE

Plan 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	12
Plan 2: Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	15
Plan 3: Gebäudezustand und Denkmalschutz	29
Plan 4: Gebäudenutzung	32
Plan 5: Mängel / Konflikte	36
Plan 6: Maßnahmenplan	39
Plan 7: Abgrenzungsvorschlag für das zukünftige Sanierungsgebiet	45

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Lage im Raum, Quelle: © Google-Maps	5
Abbildung 2: Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Biberach (Ausschnitt, ohne Maßstab)	9
Abbildung 3: Geschosswohnungsbau südlicher der Riedlinger Straße	16
Abbildung 4: Wolfentalspielplatz	17
Abbildung 5: Wolfentalstraße 16 - Teil des Baubetriebshofs der Stadt Biberach	17
Abbildung 6: Ecke Wolfentalbach / Wolfentalstraße	18
Abbildung 7: Modernisierungsbedürftige Gebäude in der Felsengartenstraße	18
Abbildung 8: Gebäude der Hochschule Biberach	19
Abbildung 9: Bebauung in der Saulgauer Straße	19
Abbildung 10: Kleinteilige Strukturen im rückwärtigen Bereich der Saulgauer Straße	20
Abbildung 11: Ehemaliger Baustoffhandel, Kolpingstraße 11	20
Abbildung 12: Bereich zwischen Waldseer und Kolpingstraße	21
Abbildung 13: Renaturierter Teil des Razengrabens außerhalb des Untersuchungsgebiets	22
Abbildung 14: Einmündung Saulgauer / Kolpingstraße	24
Abbildung 15: Stellplätze in der Raustraße	25
Abbildung 16: Modernisierungsbedürftige Gebäude in der Martinstraße	27
Abbildung 17: Denkmalgeschütztes Gebäude Waldseer Straße 10	28
Abbildung 18: Autohaus an der Ecke Saulgauer / Kolpingstraße	34
Abbildung 19: Biberacher Tafelladen, Felsengartenstraße 14	35

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Problemstellung

Das Bund-Länder-Förderprogramm „Soziale Stadt“ hat zum Ziel, eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung in "Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf" einzuleiten und zu sichern. Es handelt sich hierbei um Quartiere, in denen soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Probleme zu Tage treten.

Der Städtebauliche Bericht der Bundesregierung 2004, „Nachhaltige Stadtentwicklung – ein Gemeinschaftswerk“, betont, dass zur Bewältigung dieser Aufgaben im baulich-investiven wie im nicht-investiven sozialen Bereich ein breiter Dialog und ein konsensuales Handeln der Städte gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern, Institutionen sowie allen weiteren Akteuren im Quartier erforderlich ist. Er nennt folgende inhaltliche Ziele des Programms „Soziale Stadt“:

- Beschäftigungsimpulse durch Stärkung der lokalen Wirtschaft, Schaffung und Sicherung örtlicher Arbeitsplätze sowie Qualifizierung von Arbeitssuchenden.
- Soziale Impulse durch Verbesserung der Wohnverhältnisse, vor allem im Wohnungsbestand, Unterstützung des sozialen Miteinanders, Wiederherstellung von gemischten Bewohnerstrukturen durch Verbesserung der Attraktivität für Zuziehende, Schaffung von mehr Sicherheit im öffentlichen Raum, Verbesserung des Infrastrukturangebotes.
- Ökologische Impulse durch ökologisches Planen, Bauen und Wohnen.
- Partizipatorische Impulse durch Entwicklung und Nutzung der Initiativen der Bewohnerinnen und Bewohner zur attraktiven Quartiersgestaltung.
- Politische Impulse durch den integrativen Einsatz verschiedener Politikfelder.

Im Zuge der Novellierung des Baugesetzbuches 2004 ist die "Soziale Stadt" in § 171e BauGB explizit aufgenommen und verankert worden. Nach dem Gesetzeswortlaut liegt ein besonderer Entwicklungsbedarf insbesondere dann vor, wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf. Die Stadt legt das Gebiet durch Beschluss fest. Es ist in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen.

Durch Koordination und Bündelung verschiedener öffentlicher und privater Finanzmittel soll dabei der Wirkungsgrad der öffentlichen Maßnahmen deutlich erhöht werden. Ein gemeinschaftlich zu erarbeitendes Entwicklungskonzept für den Stadtteil umfasst, als „integriertes Handlungskonzept“, Maßnahmen in allen relevanten Handlungsfeldern. Dadurch soll eine Stadtteilentwicklung in Gang kommen, die eine positive Zukunftsperspektive eröffnet und das Gebiet aufwertet.

In Biberach werden seit Ende der 1970er Jahre Stadterneuerungsmaßnahmen durchgeführt. So wurde 2002 das Sanierungsgebiet „Altstadt“ erfolgreich abgeschlossen. Im selben Jahr wurde das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ ausgewiesen.

Beim Untersuchungsgebiet „Innenstadt Südwest“, das in vielerlei Hinsicht als sehr heterogen zu bezeichnen ist, handelt es sich um einen innerstädtischen Bereich in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt. Neben mehreren Wohngebieten befinden sich ein Gewerbegebiet, der Grünzug „Wolfental“ sowie in zentraler Lage ein Bereich mit Gebäuden der Dollinger-Realschule und der Hochschule Biberach im Untersuchungsgebiet.

Typische Merkmale, die auf städtebauliche Probleme schließen lassen sind zu erkennen wie beispielsweise Gemengelagen mit vielen unterschiedlichen Nutzungen oder die sehr hohe verkehrlichen Belastung durch die Bundesstraße B 312 (Felsengartenstraße, Saulgauer Straße, Theaterstraße, Kolpingstraße). Dies führte – neben vielen anderen Gründen – in den letzten Jahren zu

- Mängeln in der Wohnumfeldgestaltung,
- Defiziten in der Verkehrsführung,
- kaum vorhandenen öffentlichen Grünflächen bzw. einer defizitären Gestaltung von Grün- und Freiflächen (mit Ausnahme des genannten Grünzugs „Wolfental“), sowie
- fehlenden Investitionen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden.

Das hohe Verkehrsaufkommen der B 312 führt insbesondere am nördlichen Rand sowie im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets hohe Lärm- und Abgasemissionen und damit negative Folgen unmittelbar in den Randbereichen der Straße (fehlende Nachfrage, Modernisierungstau an Gebäuden, Mängel in der Wohnumfeldgestaltung etc.).

Der Anteil der Bewohner mit Migrationshintergrund ist im Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich hoch – in Teilen liegt er über 50 %. Grundlagen für eine gelungene Integration sind im Gebiet, das Strukturen von Vereinsarbeit, bürgerschaftlichem Engagement oder sozialen Netzwerken vermissen lässt, kaum vorhanden. Des Weiteren ist im Untersuchungsgebiet eine Tendenz hin zur Überalterung zu erkennen – der Anteil der Über-65-Jährigen liegt sowohl über dem Landes- als auch über dem gesamtstädtischen Schnitt.

Nachstehend wird dokumentiert, dass die Stadt Biberach zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite auf Sanierungsfördermittel angewiesen sein wird, da die gravierenden städtebaulichen Mängel und Missstände aus eigener Kraft finanziell nicht mehr behoben werden können.

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in das Soziale Stadt-Programm zu schaffen, hat die Stadt Biberach mit Schreiben vom 25.07.2008 die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, eine städtebauliche Grobanalyse für den Bereich „Innenstadt Südwest“ zu erarbeiten.

Mit dem vorliegenden Bericht werden erste Bestandsaufnahmen, der Entwurf eines Neuordnungskonzeptes, wesentliche Mängel und Missstände sowie Ausgangspunkte für weitere Planungen dargestellt. Diese dienen als Beurteilungsgrundlage für die Aufnahme in das Soziale Stadt-Programm 2009 und sind die Vorstufe für die anschließend durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen.

Die Stadt ist sich der hohen Bedeutung sowie der Dringlichkeit einer nachhaltigen Entwicklung des Bereichs „Innenstadt Südwest“ und der Notwendigkeit einer kontinuierlichen und zügigen Umsetzung von Maßnahmen im Rahmen eines integrierten Handlungskonzepts bewusst und strebt daher für dieses Quartier die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ (SSP) an.

1.2 Untersuchungsverfahren

Die Bestandsaufnahme wurde von Mitarbeitern der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH bei Ortsbesichtigungen durchgeführt; die Gebäudebewertung aller Haupt- und Nebengebäude erfolgte dabei nach dem äußeren Zustand der Gebäude. Die weiteren, im Rahmen der Bestandsaufnahme erhobenen Grundstücksdaten, wurden durch Katastererhebungen, Auswertungen von Statistiken und Angaben der Stadt erfasst.

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist im weiteren Verfahren auch die vom Baugesetzbuch geforderte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) durchzuführen. Es ist beabsichtigt Grundstückseigentümer, Mieter und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet mittels einer Fragebogenaktion über die bestehenden Verhältnisse in den Bereichen Wohnen und Arbeiten, soziale Umfeld, bürgerschaftliches Engagement, Verkehr, Ver- und Entsorgung sowie Ausstattungsstandards zu befragen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sollen ebenfalls im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen um Abgabe einer Stellungnahme zu der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme gebeten werden.

Im Gebäude Kolpingstraße 33/3 befindet sich die Wohnungslosenhilfe Biberach, in der Felsengartenstraße 14 die „Biberacher Tafel“ des Deutschen Roten Kreuzes.



Abbildung 19: Biberacher Tafelladen, Felsengartenstraße 14

Soziale Netzwerke wie beispielsweise Bürgerinitiativen oder Gruppen der lokalen Agenda 21 sind im Untersuchungsgebiet nach einer ersten Bestandsaufnahme nicht vorhanden. Derartige Initiativen, die von Bewohnern initiiert und/oder organisiert werden, wären im Rahmen einer Sozialen Stadt-Maßnahme ein enorm wichtiger Ansatzpunkt um das Miteinander der Bewohner im Gebiet zu fördern sowie die soziale und kulturelle Infrastruktur zu entwickeln.

3.9 Zusammenfassung der Mängel und Konflikte

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet gravierende Mängel aus städtebaulicher, räumlicher, funktionaler und auch sozialer Hinsicht auf und lässt eine hohe Sanierungsbedürftigkeit bzw. -dringlichkeit zur Aufwertung und Verbesserung des Stadtbildes sowie der Integration und des Zusammenlebens erkennen. Die im Rahmen der Bestandsaufnahme erfassten Mängel und Missstände machen deutlich, dass große Teile des Untersuchungsgebiets einen Anschluss an eine zweckgemäße Entwicklung ohne äußeres Zutun nicht schaffen können und sich auch im Blick auf den gesamtstädtischen Kontext Konflikte herausgebildet haben, die von der Stadt nicht aus eigener Kraft und ohne finanzielle Unterstützung zu bewältigen sind. Die beschriebenen Mängel und Konflikte sind in Plan 6 dargestellt.

Die nachhaltige Entwicklung der „Innenstadt Südwest“ kann nur unter Beteiligung und Berücksichtigung der Vorstellungen der Bewohnerinnen und Bewohner sowie der Gewerbetreibenden gelingen. Aus diesem Grund müssen im Rahmen der später durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen einerseits alle gestalterischen, andererseits aber auch die sozialstrukturellen Bereiche des Quartierslebens mit seinen komplexen Zusammenhängen erfasst und analysiert werden, um wirkungsvolle gebietsbezogene und integrierte Handlungskonzepte entwickeln zu können.

Plan 5: Mängel / Konflikte

4. Maßnahmen und Sanierungsziele

4.1 Vorbemerkungen

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse bei der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Maßnahmenplan und integriertes Handlungskonzept sind keinesfalls als starre Planungen zu verstehen; sie dienen als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im gesamtstädtischen Gefüge und sind bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs-/Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt durch planerische Vorgaben, gezieltem Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für die privaten Investitionen verbessert.

4.2 Entwicklungs- und Sanierungsziele

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten, und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel und für die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende **Sanierungsziele** angestrebt, die im Laufe der Maßnahme ggf. zu konkretisieren und auszudifferenzieren sind.

- Umstrukturierung von Straßenzügen, die unter erheblicher verkehrlicher Belastung leiden, von Wohnnutzung zu einer lärmverträglicheren Nutzung
- Nach erfolgter Fertigstellung der Nordwestumfahrung Biberach: Umgestaltung der dadurch entlasteten Straßenzüge
- Neuordnung von derzeit ungeordneten Parkierungsflächen in der Umgebung der Hochschule Biberach, ggf. Ausweisung weiterer Parkierungsflächen / -bauwerke
- Ausbau und Umgestaltung von Straßen und Wegen um den verschiedenen Ansprüchen an Aufenthalts-, Erschließungs- und Verbindungsfunktionen besser gerecht zu werden
- Neuordnung von Gewerbebrachen sowie evtl. Verlagerung von Gewerbebetrieben in entsprechenden Gemengelage
- Entkernung und Neuordnung von kleinräumig strukturierten Bereichen

- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; soweit erforderlich Abbruch nicht mehr zu erhaltener Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung
- Sofern möglich Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bestehenden Gefüge durch Baulückenschließung, bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche
- Renaturierung des Ratzengrabens in dessen Verlauf zwischen Felsengarten und Kolpingstraße
- Schaffung einer Fuß- und Radwegverbindung entlang des Ratzengrabens als Verbindung zwischen Innenstadt und Wolfental / westliche Stadtteile
- Weiterentwicklung der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur, differenziert nach den spezifischen Ansprüchen verschiedener Altersgruppen – evtl. Schaffung von Kinderspielplätzen

4.3 Kooperations- und Beteiligungsverfahren

Im Untersuchungsgebiet sind nach erster Inaugenscheinnahme derzeit eher geringe Ansätze bürgerschaftlichen oder ehrenamtlichen Engagements vorhanden. In Verbindung mit den genannten Organisationen und Institutionen bestehen aber sicherlich Potenziale bzw. erste Ansätze, die es zu erschließen und zu nutzen gilt. Darüber hinaus sollte eine möglichst weitgehende Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger erreicht und bürgerschaftliches Engagement gefördert werden. Es sollte möglichst vielen Bewohnern aufgezeigt werden, wie sie sich je nach den eigenen Möglichkeiten an der Entwicklung des Gebiets tatkräftig beteiligen können.

In diesem Zusammenhang sind zu nennen:

- die Arbeit mit aktivierenden Methoden (z. B. Meinungsumfragen)
- Schlüsselgespräche mit einzelnen Akteuren zur Ermittlung vorhandener Potenziale
- Methoden, die einen anderen Blick auf den Stadtteil eröffnen und zugleich zu konkret wahrnehmbaren Ergebnissen führen, z. B. Stadtteilspaziergang mit Fotodokumentation
- eine lebendige Öffentlichkeitsarbeit und fachliche, technische und methodische Unterstützung für bürgerschaftliche Aktivitäten im Rahmen der Stadtteilentwicklung

6. Weiteres Vorgehen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beziehen sich auf ein klar abgegrenztes Gebiet, das durch ein aufeinander abgestimmtes Bündel von Einzelmaßnahmen an die allgemeine Entwicklung der Stadt herangeführt werden soll. In diesem Gebiet müssen städtebauliche Missstände vorliegen, entweder baulicher oder funktionaler Art.

Die Analyse der bei den jetzigen Untersuchungen, Bestandsaufnahmen und Gebäudebewertungen festgestellten Missstände und Mängel ergab, dass im Untersuchungsgebiet in erheblichem Umfang "städtebauliche Missstände" vorliegen, zu deren Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die wesentlichen Sanierungsziele sind in Kapitel 4 dargelegt. Zur Realisierung dieser Sanierungsziele wird man nach dem derzeitigen Stand nicht auf das Instrumentarium der Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 ff. BauGB) verzichten können.

Eine Entscheidung über die endgültige Abgrenzung des Sanierungsgebiets sollte nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen getroffen werden.

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung angestrebt:

1. Antrag auf Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ 2009 mit Beifügen des jetzt vorliegenden Untersuchungsergebnisses.

Sobald die Programmaufnahme erfolgt ist:

2. Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen mit ortsüblicher Bekanntmachung.
3. Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen. Folgende Leistungen sind noch zu erarbeiten:

- a) Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- b) Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die Träger öffentlicher Belange sind zur Maßnahmen- und Neuordnungskonzeption mit einzubeziehen.

- c) Fortschreibung der bisher erarbeiteten Ziele

Fortschreibung des Maßnahmenplans / Neuordnungskonzepts.

Nach Auswertung der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung ist das bisher erarbeitete Neuordnungskonzept nochmals fortzuschreiben.

Das integrierte Handlungskonzept ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen detailliert auszuarbeiten und während der Durchführung der Sanierungsmaßnahme fortlaufend fortzuschreiben.

- d) Aufstellung von Grundsätzen zur Sozialplanung im Sanierungsgebiet
 - e) Abwägung und Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens
4. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung.
 5. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung.

Die Sanierungssatzung wird nach § 143 Absatz 2 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Ab diesem Zeitpunkt steht der Stadt im Sanierungsgebiet auch ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Nr. 3 BauGB zu.

6. Öffentlichkeitsveranstaltung zur Information der betroffenen Bürger und Aufnahme von Einzelgesprächen mit den Bewohnern zur Realisierung der Einzelziele.
7. Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit Umsetzung der formulierten Sanierungsziele.