

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 13.09.2017	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 26.09.2017	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘ – Erweiterung um den Bereich ‚Jugendhaus/Aktivpark‘

Vorbereitende Untersuchung nach § 141 Absatz 3 BauGB (Baugesetzbuch) Einleitungsbeschluss

Anlagen: 2

Anlage 1 Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet ‚Jugendhaus/Aktivpark‘

Anlage 2 Lageplan Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘, 4 Teilbereiche

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Erweiterungsgebiet „Jugendhaus/Aktivpark“. Die Lage des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Abgrenzungsplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 28.08.2017 (Originalmaßstab 1:1000). Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Abgrenzungsplan festgesetzten Fläche mit ca. 2,52 ha. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

Finanzielle Auswirkungen:

Für das am 16.10.2014 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ sind derzeit Finanzhilfen von 1,4 Mio Euro (Förderanteil 60%) bewilligt.

Am 30.03.2017 wurde das städtebauliche Einzelvorhaben „Neubau des Jugendhauses“ in den Investitionspakt Soziale Integration im Quartier (SIQ) aufgenommen, es stehen hierdurch weitere 526.000,- Euro an Zuwendungen zur Verfügung.

Für die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen fallen förderfähige Kosten von ca. 4.800,- Euro an.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Im März 2017 erfolgte die Förderzusage mit 526.000,- Euro für einen Jugendhausneubau im Rahmen des Förderprogramms Soziale Integration im Quartier (SIQ). Voraussetzung für eine Förderung des Jugendhausneubaus im Bereich des künftigen Aktivparks in den Eyachanlagen ist, dass die geförderte Maßnahme in einem Gebiet der städtebaulichen Erneuerung liegt. Auf die Sachverhaltsschilderung in der Vorlage Nr. 2017/118 ‚Städtebauförderung 2017; Zuschuss-zusage für den Bau eines neuen Jugendhauses‘, die dem Gemeinderat in der Sitzung vom 25. April d.J. zur Information vorgelegt wurde, wird verwiesen.

Die Anforderung soll nun in Form einer Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘ um den Teilbereich ‚Jugendhaus/Aktivpark‘ erfüllt werden.

Sanierungsgebiets ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘

http://www.balingen.de/Lde/Startseite/Planen_+Bauen+_Wohnen/Ergaenzungsbereich+Innenstadt+II.html

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘ wurde im Jahr 2014 in das Bund-Länder-Programm ‚Aktive Stadt- und Ortsteilzentren‘ aufgenommen. Maßgeblich ist die Sanierungssatzung vom 16.10.2014. Der Bewilligungszeitraum läuft bis 30.04.2023. Das Sanierungsgebiet setzt sich bisher aus den 4 Teilgebieten ‚Bahnhofstraße‘, ‚Wilhelmstraße/Hinterer Kirchplatz‘, ‚Vor dem Mühltor/Strasserareal‘ und ‚Rappenturm/Schwefelbad‘ zusammen.

Zugesagt sind Finanzhilfen von 1,2 Millionen Euro. Im Jahr 2017 wurden im Rahmen einer Aufstockung weitere Mittel für das Sanierungsgebiet in der Balingen Innenstadt zur Verfügung gestellt und die Finanzhilfen auf insgesamt 1,4 Millionen Euro erhöht. Der Förderanteil von Bund und Land beträgt 60 % der förderfähigen Ausgaben.

Erweiterungsgebiet

Das zukünftige Erweiterungsgebiet ‚Jugendhaus/Aktivpark‘ ist über die Karlstraße mit dem Teilgebiet ‚Bahnhofstraße‘ räumlich verbunden. Die Erweiterungsfläche beinhaltet neben den Flächen für den geplanten neuen Jugendhausstandort an der Hindenburgstraße den gesamten Bereich des künftigen im Rahmen der Gartenschau geplanten Aktivpark sowie die Anbindung von Aktivpark und Jugendhaus über den Straßenraum der Karlstraße an den zentralen Bahnhof.

Sanierung und Gartenschau 2023

Das neue Jugendhaus und der Aktivpark in den Eyachanlagen bilden eine der wesentlichen grünen Schnittstellen der Gartenschaukonzeption und sind als Daueranlage nachhaltig ein Ort für Spiel und Freizeit. Im Gartenschaujahr 2023 wird der Bahnhof und die Anbindung über die Karlstraße in die Freianlagen an der Eyach mit der wichtigste Zugang in die Gartenschau darstellen. Auch über das Gartenschaujahr hinaus ist eine fußläufig hochwertige Verknüpfung Jugendhaus / Bahnhof (ZOB) ein wichtiges Ziel der Rahmenplanung.

Die Förderung im Rahmen der Stadterneuerung mit Finanzhilfen von Bund- und Land ist ein wichtiger Baustein für die Umsetzung und Finanzierung der Gartenschau 2023.

So sind z.B. auch Kosten für die Baulandfreimachung, Grunderwerb sowie die weiteren, für eine Umsetzung der Gartenschauplanung in diesem Bereich anfallenden Bau- und Anschaffungskosten grundsätzlich im Rahmen der Sanierung förderfähig. Eine Maßnahmen- und Kosten-

übersicht wird zum Satzungsbeschlusses, der für Dezember d.J. vorgesehen ist, vorgelegt.

Bereits zum 31. Oktober d.J. soll fristgerecht ein entsprechender Aufstockungsantrag beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat Städtebauförderung, eingereicht werden, mit dem Ziel im Jahr 2018 eine weitere Aufstockung der Finanzhilfen zu erhalten. Weitere Aufstockungsanträge in den Folgejahren sind geplant.

Vorbereitende Untersuchung

Voraussetzung für die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ nach dem Baugesetzbuch (BauGB) ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB.

Im Rahmen dieses Verfahrens sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u.a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben. Im Sinne eines integrierten Entwicklungskonzeptes sind Letztere aus den gesamtstädtischen Zielen und Leitbildern des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gebietsbezogen abzuleiten.

Die Sanierungsziele sind im Dialog mit den von der Erweiterung Betroffenen zu entwickeln. Da es sich im Erweiterungsgebiet nur um wenige private Einzeleigentümer handelt, ist eine persönliche Befragung zur Beteiligung vorgesehen.

Die STEG als von der Stadt Beauftragter Sanierungsträger soll mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt werden.

Der Beschluss wird gemäß § 141 Absatz 3 Nr. 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wird auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Ergebnisbericht zusammengestellt und bilden die Entscheidungsgrundlage für den Beschluss über die Satzung zur förmlichen Festlegung der Erweiterung. Die förmliche Beschlussfassung durch den Gemeinderat ist für Dezember 2017 geplant.

Sabine Stengel