

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 07.03.2018	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 20.03.2018	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße**

### **Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen zur Antragstellung in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung**

#### Anlagen 2

- Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet „Revitalisierung Gewerbegebiet Nord“, Katasterauszug, 20.02.2018
- Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet „Revitalisierung Gewerbegebiet Nord“, Luftbild, 20.02.2018

#### Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3, Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) zu dem aus dem Lageplan vom 20.12.2017 ersichtlichen Gebiet zur Untersuchung der Sanierungsbedürftigkeit. Der Beschluss soll ortsüblich bekannt gemacht (§ 141 Abs. 3 S. 2 BauGB) und auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Programmjahr 2019 einen Antrag für die Aufnahme eines erweiterten Gebietes um den Städtischen Bauhof („Gewerbegebiet Nördliche Hindenburgstraße“) in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu erarbeiten.
3. Als Grundlage für die Antragstellung wird ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept in der ersten Jahreshälfte 2018 erarbeitet.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Entwicklungskonzeption für den städtischen Bauhof am heutigen Standort zu erstellen, die die funktionale Eignung, Erweiterungsflächen und eine Kosten-Nutzen-Relation beinhaltet.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Für die Antragstellung fallen Planungskosten für Grobanalyse und Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB (VU) an:

Kosten: ca. 25.000,- Euro HHSt 2.61549501.000-0011

**Besonderer Hinweis:**

## **Sachverhalt:**

### **1 Ausgangssituation**

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat in der Sitzung vom 21.11.2017 (DS 2017/293) die Rahmenplanung für die Gartenschau 2023 verabschiedet. Die räumlichen Grenzen der städtebaulichen und grüngestalterischen Vorhabenbereiche wurden mit dem Gesamtpaket an Maßnahmen definiert, die als Daueranlagen geplant sind.

Die Landschaftsachse Nord bezeichnet den nördlichen Auftakt der Daueranlagen und erstreckt sich von der Stadtmühle beidseitig entlang der Eyach, einschließlich des Aktivparks an der Hindenburgstraße.

Im direkten Anschluss an die Neugestaltungsbereiche der Landschaftsachse Nord erstreckt sich entlang der Hindenburgstraße ein Gewerbeareal um den Städtischen Bauhof als Nutzungsschwerpunkt.

Städtebaulich in nördlicher Randlage zur Kernstadt gelegen, rückt das Areal durch die unmittelbare Lage an den Gartenschauplanungen mit Aktivpark und neugestalteten Uferanlagen in einen neuen städtebaulichen Fokus.

### **2 Gebietsbeschreibung „Gewerbegebiet Nord“**

Das Areal wird im Norden begrenzt durch die L 365, verläuft entlang der Hindenburgstraße, schließt südlich ab mit dem Grundstück des städtischen Schlachthofs zwischen Schickhardstraße und Hindenburgstraße und bildet östlich einen Abschluss mit dem Areal der früheren Bauunternehmung „Hahn & Schnekenburger“.

Das Gebiet ist geprägt durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur, fehlende interne Erschließungsstrukturen und durch ein hohes Maß an untergenutzten Gewerbearealen. Der Schlachthof, der 2022 stillgelegt wird, stellt eine weitere zur Nachnutzung anstehende Fläche dar.

Nutzungsschwerpunkt und von der Hindenburgstraße erschlossen, sind die Flächen des Städtischen Bauhofs, östlich begrenzt von dem Areal „Hahn & Schnekenburger“, westlich begrenzt durch die Privatflächen entlang der Kesselmühlenstraße mit Mitarbeiterparkplätzen der Fa. Krug & Priester. Zwischen Bauhof und Hindenburgstraße befinden sich Mehrfamilienhäuser, gewerblich genutzte Kleininheiten und eine Wohn- und Gewerbeeinheit in Randlage.

Eine Neuordnung und Revitalisierung des heterogenen Areals vor dem Hintergrund der künftigen Standortneudefinition und einer adäquaten Nutzung der Gewerbebrachen ist städtebaulich anzuraten. Zwingend ist eine Neuordnung und städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals aber jedenfalls im Hinblick auf die Gartenschauplanungen.

Die Anlage eines Teilbereichs des Aktivparks und der Rückbau der Hindenburgstraße sind an eine Entwicklung und Neustrukturierung des Areals geknüpft.

### **3 Der Umbau der Hindenburgstraße**

Ein Rückbau der Hindenburgstraße, beschlossenes Kernprojekt der Gartenschau, ist maßgeblich für die Umsetzung der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen und erfordert vorab eine Verlagerung der Verkehrsanbindung des Bauhofs. Erst mit Bau eines neuen Kreisverkehrs an der L 365 kann die Hindenburgstraße verkehrstechnisch entlastet und in einen Anliegerweg für die bestehende Wohnbebauung und gleichzeitig in einen Spazierweg für

Fußgänger in Richtung Stadtmühle rückgebaut werden.

Die Verlagerung der verkehrstechnischen Erschließung des Bauhofs erfordert wiederum eine Neuordnung und Gesamtbetrachtung des Bauhofgeländes und eine bauliche Anpassung der internen funktionalen Betriebsabläufe an die neue Erschließungssituation. Zusammen mit dem erforderlichen Instandsetzungsbedarf im Gebäudebestand des Bauhofs und bereits genannter notwendiger Erweiterungsflächen erfordert dies eine Restrukturierung des Bauhofs insgesamt.

#### **4 Der städtische Bauhof im Sanierungsrückstand**

Die baulichen Anlagen des städtischen Bauhofes erfordern aufgrund des Alters, des baulichen Zustands und gesetzlich zwingender Vorgaben umfangreiche Sanierungen im Bestand. Neben den zeitnah umzusetzenden Sanierungen von Arbeitsbereichen, müssen in den kommenden Jahren erhebliche konstruktiv notwendige Erhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren sind funktionale Verbesserungen zwingend und eine Flächenerweiterung zur Unterbringung fehlender Nutzungsbereiche notwendig. Eine Zukunftssicherung des Bauhofs am Standort ist ohne Flächenerweiterung und eine bauliche Restrukturierung und Neuordnung nicht denkbar.

Entwicklungsperspektiven für eine mögliche Flächenerweiterung und zur Umsetzung der Gartenschau bietet das an den Bauhof nördlich angrenzende Areal. Der überwiegende Teil des sich im Privatbesitz befindenden Grundstücks könnte im Ausstellungsjahr der Gartenschau 2023 als temporäre Ausstellungs- und Veranstaltungsfläche genutzt werden und im Anschluss an die Gartenschau ab 2024 für eine Nachnutzung als mögliche Bauhoferweiterung zur Verfügung stehen. Der der Eyach zugewandte Grundstücksteil wäre Teil des Aktivparks und bildet als grüner „Trittstein“ den freiraumplanerischen Stadteingang in die Kernzonen der Daueranlagen.

Ob eine Neuordnung des Bauhofs am Standort in angemessener Kosten-Nutzen-Relation umsetzbar ist und ob der Grundstückszuschnitt mit Erweiterungsflächen einen funktional reibungslosen Ablauf ermöglicht und alle erforderlichen Nutzungen abdeckt, ist im Weiteren durch eine Machbarkeitsstudie abzuklären.

#### **5 Antrag für ein neues Sanierungsgebiet im Rahmen der Städtebauförderung**

Voraussetzungen zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2019 sind gemäß Programmausschreibung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau eine Dokumentation zu den gesamtstädtischen Entwicklungszielen (ISEK) und ein auf das Untersuchungsgebiet bezogenes, integriertes Entwicklungskonzept als Antrag zur Programmaufnahme.

Unter den existierenden Programmen kommen insbesondere das Landessanierungsprogramm und das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ in Frage.

Erste Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium im Hinblick auf die Möglichkeiten der Ausweisung eines weiteren Sanierungsgebietes wurden positiv beurteilt.

Im Falle einer Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm 2019 können förderfähige Kosten des vorangegangenen Kalenderjahres, wie z.B. Grunderwerbe, noch in die Förderung einbezogen werden. Bei einer späteren Antragstellung entfällt eine Kofinanzierung von bereits in 2018 erfolgten Grundstückserwerben.

Die Umsetzung des Kreisverkehrs an der L 365 ist aktuell für das Jahr 2020 angedacht, die Planungsleistungen erfolgen 2018/2019. Um bereits die Ingenieursleistungen in der Städte-

bauförderung anmelden zu können, ist ebenfalls eine Antragstellung 2018 zu gewährleisten.

Der künftige Nutzungsschwerpunkt für das Gesamtareal ist im Rahmen der weiteren Untersuchungen zu klären. Mithilfe verschiedener Varianten, mit jeweils Schwerpunktbildungen für Wohnen bzw. Gewerbe in Kombination mit der Nutzung des städtischen Bauhofs sollen Grundlagen zur Abwägung für das weitere Vorgehen und die künftige Zielsetzung ermittelt werden.

## **6 Grobanalyse und Vorbereitende Untersuchungen**

Zur Antragstellung ist die Grobanalyse mit allen erforderlichen Antragsunterlagen zu erarbeiten und zwingend mit Antragstellung einzureichen. Auf Basis einer Bestandsaufnahme und Analyse der Ausgangslage werden die städtebaulichen Missstände und damit insbesondere die Entwicklungspotenziale sowie Ziele, Maßnahmen und deren Kosten- und Finanzierung im Untersuchungsgebiet zusammengefasst und dargestellt.

Stichtag der Antragstellung ist voraussichtlich der 31.10.2018, die Programmausschreibung erfolgt i.d.R. jährlich Anfang Juni.

Die städtebauliche Bestandsaufnahme erfasst die strukturellen, funktionalen und räumlich-gestalterischen Rahmenbedingungen; die bauliche Bestandsaufnahme bewertet die vorhandene Bausubstanz und ergänzt bereits von den Fachämtern erstellte Substanz- und Funktionsuntersuchungen des Städtischen Bauhofs.

Parallel zur Grobanalyse werden bereits zur Antragstellung Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt, mit dem Ziel die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter, Träger öffentlicher Belange) zu klären und ein abgestimmtes Entwicklungskonzept erarbeiten zu können. Mit Blick auf gegebenenfalls unterschiedliche Maßnahmen können auf dieser Grundlage bereits frühzeitig differenzierte Fördermöglichkeiten gegenübergestellt werden.

Wichtige Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind

- der Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet,
- die Begründung des öffentlichen Interesses,
- der Vorschlag zur Abgrenzung des städtebaulichen Erneuerungsgebiets,
- der Vorschlag und Begründung für die Wahl des Sanierungsverfahrens,
- die allgemeinen Ziele der Sanierung,
- Maßnahmenvorschläge und Darlegung der Durchführbarkeit.

Die in einem Bericht zusammengefassten Vorbereitenden Untersuchungen dienen dann als Beurteilungsgrundlage für die anschließende förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebiets (Sanierungsgebiet) durch den Gemeinderat.

S. Stengel