Vorlage Nr. 2018/197 AMT FÜR STADTPLANUNG UND BAUSERVICE

Dst. 30/ASt
Balingen, 28.06.2018

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	**öffentlich**	am 11.07.2018	Vorberatung
Gemeinderat	**öffentlich**	am 24.07.2018	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

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

Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und förmliche Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebietes - Satzungsbeschluss

Anlagen: 5

Anlage 1	Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet ‚Jugendhaus/Aktivpark' vom 28.08.2018
Anlage 2	Lageplan Förmliche Festlegung, die STEG vom 27.06.2018
Anlage 3	Missständeplan, die STEG vom 22.06.2018 im Maßstab 1:1000
Anlage 4	VU-Bericht, die STEG
Anlage 5	Satzung

Beschlussantrag:

Der VU-Bericht über die Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II", Erweiterungsbereich „Jugendhaus/Aktivpark" wird zur Kenntnis genommen.

Die Änderung der Satzung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II" gemäß Lageplan vom 27.06.2018 wird beschlossen.

Die Frist, in der die Sanierung „Ergänzungsbereich Innenstadt II" gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2024 festgelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die geplanten Sanierungsmaßnahmen wurde im Aufnahmejahr 2014 ein Förderrahmen von EUR 2.000.000,- bewilligt, der sich aus der Finanzhilfe des Bundes und des Landes von EUR 1.200.000,- und einem kommunalen Eigenanteil von EUR 800.000,- bildete.

Im Jahr 2016 wurde der Förderrahmen auf EUR 2.333.333,- und die Finanzhilfe auf EUR

1.400.000,- erhöht. Der kommunale Eigenanteil lag bei EUR 933.333,-.

Die geplanten Sanierungsmaßnahmen, die durch die erste Erweiterung des Sanierungsgebietes ermöglicht werden, sind im Aufstockungsantrag vom 27.10.2017 berücksichtigt und mit Zuwendungsbescheid vom 18.6.2018 mit einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe) von EUR 800.000,- bewilligt. Dadurch erhöht sich der Förderrahmen um EUR 1.333.333,- auf EUR 3.666.666,-, was zu einer Finanzhilfe von jetzt EUR 2.200.000,- führt.

Der städtische Finanzierungsanteil für die öffentlichen und privaten Maßnahmen liegt aktuell bei EUR 1.466.666,-. Es stehen Haushaltsmittel zur Verfügung, die die Finanzierung sichern.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Im März 2017 erfolgte die Förderzusage mit 526.000,- Euro für den Neubau des Jugendhauses im Rahmen des Förderprogramms Soziale Integration im Quartier (SIQ). Das Vergabe- und Beteiligungsverfahren für den Neubau eines Jugendhauses ist abgeschlossen (Vorlage 2018/196), 2019 ist die bauliche Umsetzung terminiert.

Für den Erhalt der Förderung ist es erforderlich, das für den Neubau vorgesehene Grundstück an der Hindenburgstraße vor Baubeginn in die Gebietskulisse der Städtebauförderung einzubeziehen.

Diese Anforderung soll in Form einer Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ um den Teilbereich „Jugendhaus/Aktivpark“ erfüllt werden.

Am 26.09.2017 wurde hierfür der Beginn der Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (Vorlage 2017/234). Der Beschluss wurde am 12.10.2017 im Mitteilungsblatt der Stadt Balingen öffentlich bekannt gemacht. Zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung wurde die STEG Stadtentwicklung, Stuttgart, beauftragt.

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung liegt als VU-Bericht vor. Eigentümer und Betroffene wurden im Rahmen persönlicher Gespräche beteiligt. Es wurde festgestellt, dass die Mitwirkungsbereitschaft zur beabsichtigten Gebietserweiterung mit der damit verbundenen Zielsetzung grundsätzlich vorhanden ist.

Vorbereitende Untersuchung

Gemäß § 142 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten.

Missstände im Untersuchungsgebiet

Im VU-Bericht wurden die wesentlichen städtebaulichen Missstände erfasst. Hierzu zählen insbesondere die derzeitigen fehlenden Aufenthaltsbereiche in den Eyachanlagen und die mangelnde Erlebbarkeit der Eyach. Vor allem für einen Großteil der Eyachanlagen fehlt die öffentliche Zugänglichkeit, so dass von einer Unternutzung der vorhandenen Anlagen auszugehen ist. Weiterhin ist die Beschaffenheit der Bausubstanz größtenteils mangelhaft. Karlstraße und der Kreuzungsbereich Karlstraße / Hindenburgstraße weisen gestalterische Defizite im Hinblick auf die fußläufige Verbindung von Bahnhof zu den Eyachanlagen auf.

Sanierungsziele

Balingen wird entsprechend dem Vergabebeschluss des Landeskabinetts vom 22. Juni 2010 die Gartenschau im Jahr 2023 durchführen. Die Gartenschaukonzeption sieht vor, die Uferbereiche entlang der Eyach umzugestalten und innerstädtische Freiräume mit hoher Aufenthalts- und Erlebnisqualität zu entwickeln.

Einer dieser neuzugestaltenden Freiräume soll in den Eyachanlagen entstehen, wo ein Aktivpark mit einem Bewegungsangebot für alle Generationen geplant ist, Herzstück der Daueranlagen der Gartenschaukonzeption.

Angrenzend an die Bewegungsangebote im Aktivpark, die zusammen mit den künftigen Nutzergruppen im weiteren Planungsprozess im Dialog zu entwickeln sind, soll das neue Jugend-

haus seinen Standort erhalten.

Jugendhaus und Aktivpark bilden eine der wesentlichen „grünen Schnittstellen“ der Gartenschaukonzeption und sollen als Daueranlagen nachhaltig ein Ort für Spiel, Freizeit und Naherholungsbereich für die angrenzenden Stadtfelder werden. 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. Aber auch über das Gartenschaujahr hinaus, bleibt eine fußläufig hochwertige Verknüpfung Jugendhaus / Bahnhof (ZOB) eine wichtige Zielsetzung, um eine stadträumliche Verzahnung der neuen Freizeiteinrichtungen mit dem Jugendhaus zu gewährleisten.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Förderung im Rahmen der Stadterneuerung mit Finanzhilfen von Bund- und Land ist ein wichtiger Baustein für die Umsetzung und Finanzierung der Gartenschauplanungen 2023. Eine erste Förderkonferenz beim Regierungspräsidium im März 2018 hat diesbezüglich bereits stattgefunden, eine grundsätzliche Förderbereitschaft im Rahmen der Städtebauförderung wurde bestätigt.

Der benötigte Finanzbedarf von geschätzt rund 3,5 Mio Euro für vorliegende Gebietserweiterung resultiert aus einer Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption und den damit verbundenen Kosten für Grunderwerbe, Bau- und Ordnungsmaßnahmen, sowie Nebenkosten.

Der Aufwand für den Erwerb von Grundstücken, den Abbruch von Gebäuden und weiteren Anlagen im Gelände, privater und kommunaler Erneuerungs- und Baumaßnahmen sowie die Gestaltung öffentlicher Räume sind einschließlich Planungskosten und Honoraren in den 3.5 Mio Euro enthalten. Eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF), mit Auflistung der geplanten Maßnahmen und einer hinterlegten Kostenschätzung ist dem VU-Bericht zu entnehmen.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Im Rahmen der Voruntersuchung wurde eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Hierzu wurden die Eigentümer und Betroffenen im Rahmen persönlicher Gespräche beteiligt bzw. befragt. Die Gespräche fanden im Januar 2018 statt. Dabei wurde festgestellt, dass die Mitwirkungsbereitschaft zur beabsichtigten Gebietserweiterung grundsätzlich gegeben ist. Die Ergebnisse der einzelnen Gespräche sind in der Voruntersuchung dokumentiert.

Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger

Des Weiteren wurden die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB beteiligt. 18 teilweise fachspezifische Stellungnahmen gingen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Diese Stellungnahmen der einzelnen Behörden sind in der Voruntersuchung aufgeführt.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen übereinstimmen.

Sanierungssatzung (§ 142 BauGB)

Die neue Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird wie im Plan „Förmliche Festlegung“ vom 27.06.2018 empfohlen. Innerhalb des festgelegten Gebietes finden unter anderem die nachste-

hend aufgeführten Rechtsvorschriften ihre Anwendung.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im amtlichen Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§§ 136 ff BauGB) (s. Anlage 5 Satzung).

Wahl des Sanierungsverfahrens

Im Zuge der Abwägung bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ wurde die Durchführung im „vereinfachten Verfahren“ beschlossen. Damit ist die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB ausgeschlossen. Die Erweiterung des Sanierungsgebiets wird daher ebenfalls im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung und werden weder vollständig noch teilweise ausgeschlossen.

Befristung

Für den Durchführungszeitraum wird als Frist die Übernahme der bisherigen Regelung vorgeschlagen (siehe GR-Beschluss vom 30.09.2014). Die Durchführungsfrist endet damit zum 31.12.2024.

i.V. Annette Stiehle