

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	öffentlich	am 09.10.2019	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	am 22.10.2019	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘, Balingen Zweite Gebietserweiterung mit ‚Erweiterung Aktivpark,‘ und ‚Erweiterung Stadtarchiv/Eyachbogen‘

Förmliche Festlegung der Erweiterungen des Sanierungsgebietes 2019 - Satzungsbeschluss

Anlagen

1. Satzungstext mit förmlicher Abgrenzung
2. Lageplan Übersicht
3. Lageplanausschnitt Jugendhaus / Aktivpark
4. Lageplanausschnitt Stadtarchiv / Eyachbogen
5. Kosten- und Finanzierungsübersicht „Erweiterung Aktivpark und Stadtarchiv/Jugendhaus
6. Eigenfinanzierungserklärung

Beschlussantrag:

1. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die zweite Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ wird als Satzung beschlossen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung vom 25.09.2019.
2. Der Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
3. 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 Sanierungsmaßnahme „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ wurde mit Zuwendungsbescheid vom 12.04.2019 der Förderrahmen um EUR 1.000.000,- erhöht (entspricht einer Erhö-

hung der Finanzhilfe um EUR 600.000,-).

Damit erreicht der Förderrahmen derzeit EUR 4.666.666,-. Der Förderrahmen setzt sich aus den Finanzhilfen des Bundes (EUR 931.442,-) und des Landes (EUR 1.868.558,-) von insgesamt EUR 2.800.000,- und dem städtischen Anteil von EUR 1.866.666,- zusammen.

Zur Sicherung der Finanzierung stehen Haushaltsmittel zur Verfügung. Bei positivem Sanierungsverlauf besteht die Möglichkeit, eine erneute Aufstockung des Förderrahmens zu beantragen.

Besonderer Hinweis:

Sachverhalt:

1. Besondere Hinweise

Nach den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten (§ 141 BauGB Abs. 1). Von vorbereitenden Untersuchungen kann allerdings abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen (§ 141 BauGB Abs. 2).

Für die vorliegende Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ ist die Einbeziehung von Flächen vorgesehen, die sich zu einem großen Teil in städtischem Eigentum befinden. Zur Realisierung von Maßnahmen auf Flächen, die sich nicht in städtischem Eigentum befinden, wurden mit den aktuellen Eigentümern Gespräche zum Grunderwerb oder zur entsprechenden Sicherung bzw. Widmung geführt.

Die erforderlichen Grunderwerbe sind bereits vorbereitet und befinden sich in der abschließenden Verhandlungsphase. Eine Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Eigentümer erfolgte im Rahmen der Grundstücksverhandlungen.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen ist beabsichtigt, in den beiden Bereichen „Erweiterung Aktivpark“ und „Erweiterung Stadtarchiv / Eyachbogen“ bereits bestehende Planungen zur Aufwertung der städtebaulichen Ist-Situation umzusetzen. Hierunter fallen insbesondere die Aufwertung der Eyachauen zu einem generationsübergreifenden Bürgerpark („Aktivpark“), damit verknüpft die flächenmäßige Abrundung des Aktivparks mit einer Platzgestaltung als Abschluss der Kesselmühlenstraße (Platz an der Brücke) und der Neubau des Stadtarchivs, einschließlich der Gestaltung eines entsprechenden Umfeldes zwischen zukünftigem Stadtarchiv und der Eyach.

2. Feststellung des Sanierungserfordernisses

Durch die Vorarbeiten zum Planungswettbewerb für die Gartenschau 2023 und auch die Planungen zur Standortsuche für den Neubau des Stadtarchivs wurden zugleich die städtebaulichen Missstände deutlich:

- Funktionale Mängel

Die mangelnde Erlebbarkeit bzw. Zugänglichkeit zur Eyach ist ein zentraler Missstand, der beide Bereiche kennzeichnet:

Die „Erweiterung Aktivpark“ und die „Erweiterung Stadtarchiv / Eyachbogen“. Verbunden damit ist in beiden Bereichen die mangelnde Aufenthaltsqualität zu nennen.

Für die bereits in der ersten Erweiterung thematisierte Realisierung des Aktivparks an der Hindenburgstraße hat sich gezeigt, dass zur besseren Abrundung der geplanten Anlage weitere Flächenanteile erforderlich sind. Der Aktivpark soll daher vollständig in den „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ integriert werden. Eine Überschneidung mit dem geplanten Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ soll es, zumindest für die Anlage des Aktivparks, nicht geben.

Als weiterer Missstand im Gebiet „Erweiterung Stadtarchiv / Eyachbogen“ ist der schlechte Zustand des Freibadparkplatzes einschließlich seiner Erschließung über die Eckenfelder Straße bzw. die Heinzlenstraße festzustellen.

- Bauliche Mängel

Das Stadtarchiv ist derzeit provisorisch in einem Wohngebäude außerhalb des Sanierungsgebietes untergebracht. Die Unterbringung erfüllt in keinsten Weise den Anforderungen an die sachgemäße Lagerung von Archivgut. Das Bestandsgebäude weist neben strukturellen und funktionalen Mängeln auch große bauliche Mängel auf. Das Stadtarchiv soll deshalb innerhalb des Erweiterungsgebietes einen neuen Standort erhalten. (s. Vorlagen 2019/118 und 2018/235).

Die Erkenntnisse aus den vorliegenden Untersuchungen bzw. Vorarbeiten zeigen, dass für die im Lageplan der STEG Stadtentwicklung vom 25.09.2019 bezeichneten Gebiete zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet bzw. Erweiterung des bestehenden Gebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ erforderlich ist.

3. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Die in den Erweiterungsgebieten vorgesehenen Aufwertungen der Eyachanlagen befinden sich im Kontext des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Balingen 2035 und den Planungen für die Gartenschau im Jahr 2023.

Der geplante Bau des Stadtarchivs unterstützt diese Planungen. Der riegelförmige, dreigeschossige Archivbau bildet eine Zäsur zwischen den Parkflächen und dem Grünbereich entlang der Eyach und bewirkt durch seine längliche Gebäudeform eine Trennung zwischen Fahrverkehr und Aufenthaltsbereich. Im Ergebnis führt die Gestalt des Archivs in Verbindung zum gegenüber der Eyach liegenden Zollernschloss zu einer völlig neuen Eingangssituation zur Innenstadt. Mit der inhaltlichen Ausrichtung des Stadtarchivs als kulturellen Treffpunkt für die Öffentlichkeit, führt die Nutzung zu einer Belebung und Aufwertung des Standortes.

In der Zusammenfassung ergeben sich die folgenden Schwerpunkte:

Entwicklungsschwerpunkt Stadtarchiv / Eyachbogen

- Neubau des Stadtarchivs einschließlich eines Cafés
- Schaffung einer durchgehenden Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Eyach gegenüber des Zollernschlosses
- Aufwertung des Eyachbogens am Zusammenfluss von Eyach und Steinach oberhalb des Zollernwehrs
- Verbesserung der Zugänglichkeit zum Gewässer durch einen neugestalteten Wassergarten und Wasserterrassen als innerstädtischen Stadtpark
- Gestaltung der öffentlichen Aufenthaltsbereiche zwischen Archiv bzw. Café und Eyach
- Verbesserungen der verkehrlichen Anbindung des Freibadparkplatzes

Entwicklungsschwerpunkt Aktivpark

- Abrundung des Aktivparks mit einer neuen Platzgestaltung in Fortführung der Kesselmühlenstraße
- Aufwertung der Eyachau im Bereich des Aktivparks
- Schaffung von Aufenthaltsqualität und Spielplätze entlang der Eyach

- Gestaltung des Übergangs in das „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“
- Integration der Hindenburgstraße in die Gesamtplanung zur Gartenschau 2023
- Schaffung gewässerbegleitender Wegeverbindungen

Angestrebt wird in diesem Zusammenhang eine enge räumliche und funktionale Verknüpfung mit den Zielen und Maßnahmen des geplanten Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“. Nach den Satzungsbeschlüssen grenzen beide Sanierungsgebiete nahtlos aneinander.

4. Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Sanierungsverfahren

Die neue Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird wie im Plan „Förmliche Festlegung“ der STEG Stadtentwicklung vom 25.09.2019 empfohlen.

Gegenüber der bisherigen Gebietsabgrenzung und der ersten Erweiterung im Jahr 2018 durch den Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“ enthält die jetzt anstehende Ausdehnung zwei Erweiterungsflächen: Die „Erweiterung Aktivpark“ und die „Erweiterung Stadtarchiv / Eyachbogen“.

Die „Erweiterung Archivpark“ befindet sich nördlich der ersten Erweiterung und enthält Flächen bzw. Teilflächen der Hindenburgstraße, des Bereichs zwischen Hindenburgstraße und der Eyach, den Bachlauf der Eyach und der beidseitigen Böschungsbereiche.

Der Bereich „Vor dem Mühltor“ / Strasserareal wird erweitert und schließt zukünftig den kompletten Bereich der Eyach mit Eyachbogen und den Böschungsbereichen ein, um eine durchgehende Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Eyach gegenüber dem Zollernschlosses bis zum neuen Stadtarchiv und darüber hinaus zu gewährleisten.

Integriert werden sollen auch der komplette Freibadparkplatz, die Heinzlenstraße östlich der Eyach, eine Teilfläche der Eckenfelder Straße zwischen Freibad-Parkplatz und Freibad (Teilfläche der L 365) und eine Teilfläche des Flurstücks 1259 entlang der Eyach.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung und werden weder vollständig noch teilweise ausgeschlossen. 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. Für die Durchführung dieser Erweiterung ist der Dritte Abschnitt des BauGB ebenfalls nicht erforderlich. Die Sanierung wird hierdurch voraussichtlich nicht erschwert. Die Erweiterung des Sanierungsgebietes wird daher ebenfalls im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

5. Befristung (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB)

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Diese Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ endet am 30.04.2023.

Um die Maßnahmen und die Abrechnung des Gebietes entsprechend abzuschließen, wird für den Durchführungszeitraum eine entsprechend längere Frist angesetzt und die Übernahme der bisherigen Regelung vorgeschlagen (siehe GR-Beschluss vom 30.09.2014, für die erste Erweiterung bestätigt durch den GR-Beschluss vom 24.07.2018).

Die Durchführungsfrist würde damit zum 31.12.2024 zu Ende gehen. Falls die Sanierung nicht

innerhalb dieser Frist durchgeführt werden kann, ist durch Beschluss auch eine Verlängerung möglich.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Finanzierung des Mittelbedarfs (unrentierliche Ausgaben). Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus der Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption und den damit verbundenen Kosten für Grunderwerbe, Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Nebenkosten.

Für die Sanierung „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ wurde im Aufnahmejahr 2014 ein Förderrahmen von EUR 2.000.000,- bewilligt. Der Förderrahmen setzte sich aus der Finanzhilfe des Bundes und des Landes von EUR 1.200.000,- und einem kommunalen Eigenanteil von EUR 800.000,- zusammen.

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.

Eine erneute Erhöhung konnte mit dem Aufstockungsantrag vom 29.10.2018 erreicht werden. Mit dem Zuwendungsbescheid vom 12.04.2019 erhöhte sich der Förderrahmen um EUR 1.000.000,-, was einer Erhöhung der Finanzhilfe um EUR 600.000,- entspricht.

Insgesamt steht nach der Aufstockung im Jahr 2018 ein Förderrahmen von EUR 4.666.666,- zur Verfügung. Die Finanzhilfe liegt hier bei EUR 2.800.000,-. Davon entfallen auf die Finanzhilfen des Bundes EUR 931.442,- und auf die Finanzhilfen des Landes EUR 1.868.558,-.

Im Rahmen der Erweiterung des Sanierungsgebiets (Okt 2019) ergibt sich ein zusätzlicher Finanzbedarf von EUR 2.244.500,-. In der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) ergibt sich für das Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ danach ein Finanzbedarf von EUR 9.344.500,- insgesamt. Zur Sicherung der Finanzierung stehen Haushaltsmittel zur Verfügung. Zur Rechtssicherheit muss die Stadt die mögliche Eigenfinanzierung bestätigen. Bei weiterhin positivem Sanierungsverlauf besteht in den kommenden Jahren wiederum die Möglichkeit, weitere Anträge zur Erhöhung des Förderrahmens zu stellen.

Sabine Stengel