

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 11.11.2020	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 24.11.2020	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Sanierungsgebiet "Ergänzungsbereich Innenstadt II", Balingen Dritte Gebietserweiterung "Inselstraße/Badstraße" - förmliche Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebiets**

### **Satzungsbeschluss**

#### Anlagen: 8

1. Satzungstext mit förmlicher Abgrenzung
2. Lageplan Übersicht
3. Lageplanausschnitt Erweiterung Inselstraße / Badstraße
4. Gestaltungsplan Gartenschau Inselstraße
5. Gestaltungsplan Ausschnitt Platz
6. Luftbild
7. Kosten- und Finanzierungsübersicht „Erweiterung Aktivpark und Stadtarchiv/Jugendhaus
8. Eigenfinanzierungserklärung

#### Beschlussantrag:

1. Der Bericht über die „Erweiterung Badstraße – Inselstraße - Spitalstraße“ des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ wird zur Kenntnis genommen.  
Der Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
2. Die dritte Änderung der Satzung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ gemäß Lageplan der STEG Stadtentwicklung vom 02.11.2020 wird beschlossen.
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 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 1.200.000,- € und einem kommunalen Eigenanteil von 800.000,- € bildete.

In den Jahren 2016, 2018, 2019 und 2020 wurde der Förderrahmen in mehreren Schritten um 4.666.666,- € auf derzeit insgesamt € 6.666.666,- € und der Anteil der Finanzhilfe um 2.800.000,- € auf jetzt insgesamt 4.000.000,- € erhöht. Eine erneute Aufstockung des Förderrahmens wurde beantragt.

Der städtische Finanzierungsanteil für die öffentlichen und privaten Maßnahmen liegt aktuell bei 1.600.000,- €. Es stehen Haushaltsmittel zur Verfügung, die die Finanzierung sichern.

### **Besonderer Hinweis:**

Auf die Vorlage Gartenschau 2023 „Neugestaltung Viehmarktplatz / Inselstraße – Baubeschluss“ 2020 / 315 wird verwiesen.

## **Sachverhalt:**

### **Sanierungserfordernis**

Gemäß § 141 BauGB Abs. 1 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 abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen (§ 141 BauGB Abs. 2).

Wesentliche Missstände liegen, wie im Folgenden dargestellt, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen (Kreuzungsbereich und Inselstraße) und in der mangelnden Erlebbarkeit bzw. Zugänglichkeit der Steinach.

Die Eigentümer bzw. Betroffene wurden im Rahmen persönlicher Gespräche beteiligt bzw. befragt. Dabei wurde festgestellt, dass die Mitwirkungsbereitschaft zur beabsichtigten Gebietserweiterung gegeben ist.

### **Städtebauliche Analyse**

Badstraße und Spitalstraße mit der Kreuzung zur Inselstraße, sind Bestandteil des inneren Erschließungsringes, der die Kernstadt umfährt und diese vom Durchgangsverkehr entlasten soll.

Der Kreuzungsbereich dieser 3 Straßen mit seitlichem Versatz ist im Hinblick auf die Verkehrssicherheit problembehaftet. Er erfüllt nicht mehr die heutigen und zukünftigen Anforderungen an Verkehrssicherheit, Parkierung und Gestaltung. Dabei ist der Kreuzungsbereich insbesondere für den Radverkehr und die Fußgängerführung problematisch.

Der Radweg, welcher die Kernstadt über die Schillerstraße mit Edingen verbindet, endet in der Schillerstraße kurz vor der Kreuzung Bad- / Spitalstraße. Im Bereich der Inselstraße gibt es keine Querungshilfe, die in die Innenstadt führt.

Da die Planungen zur Gartenschau 2023 im Bereich des heutigen Gebäudes Inselstraße 20 eine neue Fußgängerbrücke mit Anbindung an den Uferbegleitweg entlang der Steinach vorsieht, entsteht ein zusätzlicher Bedarf, diesen Bereich verkehrlich neu zu ordnen sowie attraktiv und sicher zu gestalten.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK Balingen 2035 zeigt im Zusammenhang mit den Planungen für die Gartenschau 2023 räumliche Konzepte und Leitlinien zur Aufwertung der Inselstraße und des Bereiches zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und der Steinach im Kapitel 6 „Stadteingang Süd“ auf.

### **Sanierungsziele**

Der gesamte Bereich mit Radwegeverbindung soll eine bessere Anbindung an die bestehenden und geplanten Wegeverbindungen erhalten und städtebaulich aufgewertet werden.

Die Verkehrssicherheit soll verbessert und die Kreuzung zu diesem Zweck neugestaltet werden. Die Steinach soll insgesamt ökologisch aufgewertet werden.

### **A: Kreuzungsbereich Inselstraße / Badstraße / Spitalstraße**

Vor dem sogenannten Südbahnhof, zwischen Badstraße, Inselstraße, Spitalstraße und Parkplatz Amtsgericht, wird eine städtebauliche Verbesserung angestrebt, indem eine platzartige Gestaltung klar differenziert zwischen Verkehrsflächen und verkehrsberuhigtem Platz. Es soll ein platzartiger Charakter entstehen, der zur Verkehrsberuhigung beiträgt.

### B: Nördliche Inselstraße

Der nördliche Teil der Inselstraße, der zwischen 1981 und 2001 schon Teil des Wohnumfeldprogramms war, sowie deren Einmündung in die Spitalstraße soll im Hinblick auf die Gartenschau 2023 neu gestaltet werden.

Im Rahmen der Gartenschau wird der Gewässerrandbereich ökologisch aufgewertet. Dazu wird das Gebäude Inselstraße 20 abgebrochen. Ein neuer Fußgängersteg überquert die Steinach, erschließt die neuen Schwefelbadgärten und stellt die Verbindung zum neu anzulegenden Uferweg entlang der Steinach her. Um diesen Bereich an den öffentlichen Straßenraum anzubinden, muss die Parkierung im Bereich des Gewässerrandes zudem neu geordnet werden.

Die Abgrenzung zum schon bestehenden Sanierungsgebiet verläuft entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum.

### C: Südliche Inselstraße

Für den südlichen Ast der Inselstraße zwischen Schillerstraße und Badstraße wird eine Reduzierung des Verkehrs angestrebt. Dies kann z.B. über eine Einbahnstraßenlösung erreicht werden.

Das städtische Gebäude Inselstraße 26 (Flurstück 1514) wird abgebrochen. Auf der frei werdenden Fläche zwischen Inselstraße und Wasserfall an der Steinach soll als Teil der Gartenschau eine öffentliche Grünfläche, die sogenannten Rasenterrassen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

## **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Finanzierung der „unrentierlichen“ Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus der Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption und den damit verbundenen Kosten.

Der Aufwand für den Abbruch des Gebäudes Inselstraße 26, den privaten und kommunalen Erneuerungs- und Baumaßnahmen, insbesondere für die Gestaltung der öffentlichen Räume im Bereich der Steinach (Rasenterrassen) und der Inselstraße, betragen einschließlich Planungskosten und Honorare ca. 671.000,00 €.

Die geschätzten zuwendungsfähigen Gesamtkosten für das Sanierungsgebiet „Ergänzungsbereich Innenstadt II“ betragen derzeit EUR 13.169.164,-. Die Kosten liegen somit über dem bewilligten Förderrahmen von aktuell EUR 6.666.666,-. Aufgrund dessen muss die Stadt für den Beschluss und die Rechtskraft der Sanierungssatzung eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben. Die Stadt erklärt darin, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Bundes und des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleisten, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sicherzustellen. Eine Verpflichtung zur tatsächlichen Umsetzung der Maßnahmen kann daraus nicht abgeleitet werden.

## **Sanierungssatzung**

Die neue Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird wie im Plan „Förmliche Festlegung“ vom 02.11.2020 empfohlen. Innerhalb des festgelegten Gebietes finden unter anderem die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im amtlichen Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§§ 136 ff BauGB).

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. Die Erweiterung des Sanierungsgebiets wird daher ebenfalls im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

### **Befristung**

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.

Für den Durchführungszeitraum wird als Frist die Übernahme der bisherigen Regelung vorgeschlagen (siehe GR-Beschluss vom 30.09.2014 und bestätigt durch die Erweiterungen mit GR-Beschluss jeweils am 24.07.2018 und 22.10.2019). Die Durchführungsfrist endet damit zum 31.12.2024.

Sabine Stengel