

Amt:
Stadtbauamt 31

Amtsleiter/in: Herr Günther

Sachbearbeiter/in:
Sandra Bramborg

Bürgermeister Dirk Oestringer

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Innenstadt,, - Beschluss der Sanierungssatzung

Info: Die als Voraussetzung für die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ und damit für die Durchführung erforderlicher Erneuerungsmaßnahmen sowie für die Inanspruchnahme der bewilligten Finanzhilfen notwendigen Vorbereitenden Untersuchungen (VU) hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH im Auftrag der Stadt Gerlingen (Vorlage Nr. 135/2022) nach § 136 ff BauGB durchgeführt.

Die im Zusammenhang mit der Antragstellung erarbeiteten planerischen Grundlagen und Überlegungen sowie die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse haben ausreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit von Erneuerungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch in dem zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und die daraus abzuleitenden Ziele und Maßnahmen ergeben, um die Satzung zu beschließen.

I. Beratungsfolge der Gemeinderatsvorlage

Gremium	zur	am	
Technischer Ausschuss	Vorberatung	03.07.2023	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	19.07.2023	öffentlich

II. Antrag

Der Gemeinderat der Stadt Gerlingen beschließt:

1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die im Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan bilden die Grundlage für die Sanierungsdurchführung.
3. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF), sowie der vorläufig bewilligte Förderrahmen von 3,66 Mio. € werden zur Kenntnis genommen. Der Finanzierungsbedarf soll über

Aufstockungsanträge sichergestellt werden. Die Finanzierung des Sanierungsverfahrens ist in die städtische Haushaltsplanung aufzunehmen.

4. Die Durchführung der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ in Gerlingen erfolgt unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren.

5. Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wird auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend dem unter Ziffer 10.3 beigefügten Satzungstext mit Lageplan vom 11.04.2023 im Maßstab 1:1750 förmlich festgelegt.

6. Die kommunalen Förderrichtlinien der Stadt Gerlingen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ werden entsprechend der Ziffer 10.4 beschlossen.

7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung gem.§ 143 Absatz 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen.

8. Die Verwaltung wird beauftragt den Sanierungsvermerk entsprechend § 143 Absatz 2 BauGB ins Grundbuch eintragen zu lassen.

III. Finanzierung

Finanzbedarf	Auftrag/ Kostenstelle	Sachkonto	Aktueller HH-Plan Ansatz	ErmÜ Vorjahr	üpl/apl	Deckungs vorschlag

Die finanziellen Auswirkungen sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ dargestellt.

Das Neuordnungskonzept weist für die vom Grundsatz her förderfähigen Maßnahmen pauschalisierte Kosten i.H.v. insgesamt rund 18.500.000,00 € aus. Die Finanzierung des Sanierungsverfahrens wird in die städtische Haushaltsplanung aufgenommen. Der Finanzbedarf soll über Aufstockungsanträge sichergestellt werden.

Die jeweils erforderlichen Projektbeschlüsse werden durch den Gemeinderat gefasst.

IV. Begründung

1. Ausgangslage

Die Stadt Gerlingen möchte in den nächsten Jahren den Innenstadtbereich im Sinne der Städtebauförderung klimagerecht und zukunftsfähig gestalten und mit der finanziellen Unterstützung die funktionalen und städtebaulichen Defizite beseitigen.

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 22.06.2022 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen und mit einem Förderrahmen von 2.000.000,00 € ausgestattet (Finanzhilfen 1.200.000,00 €).

Bereits Ende 2022 hat die Stadt einen Antrag auf Aufstockung der Finanzhilfen beim Land gestellt. Im April 2023 wurde der Antrag bewilligt. Mit den zusätzlichen 1.000.000 Euro stellt das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen der Stadt Gerlingen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“ bisher insgesamt 2.200.000,00 € zur Verfügung.

2. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen konnte festgestellt werden, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände und Mängel nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB in einer Intensität vorliegen, die eine einheitliche Vorbereitung und zügige gebietsbezogene Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ im öffentlichen Interesse zur Folge hat. Für das zur förmlichen Festlegung vorgeschlagene Sanierungsgebiet wird eine gute Mitwirkungsbereitschaft der von der Sanierung betroffenen Eigentümer und Nutzer festgestellt. Auch die Träger öffentlicher Belange haben keine erheblichen Bedenken vorgebracht.

Die bei den Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände und Mängel nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB sind im Wesentlichen folgende:

- Gebäudebestand mit baulichen, energetischen und funktionalen Defiziten
- Gebäude mit Modernisierungsbedarf
- Ca. 81 % der Gebäude weisen Mängel auf
- Bei ca. 31 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf
- Schäden im Straßen- und Gehwegbelag; Defizite hinsichtlich Barrierefreiheit
- Querungskonflikte und Einschränkungen der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Mängel in der Freiraumgestaltung (z.B. Bereiche Querstraße, Kronengasse)
- ungeordnete Bereiche hinter dem Rathaus

3. Sanierungsziele:

Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ ergeben sich aus den ermittelten strukturellen und funktionalen Schwächen wesentliche Ziele für die Sanierung:

- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebots durch behutsame Innenentwicklung und Nachverdichtung
- Sicherung städtebaulicher Merkmale und baukultureller Qualitäten
- Aufwertung öffentlicher Raum / Verbesserung Aufenthaltsqualität / Erhöhung Verkehrssicherheit
- Förderung zeitgemäßer und innovativer Mobilitätsarten
- Förderung eines generationsübergreifenden Zusammenhalts
- Förderung von mehr Grün und Natur in der Stadt
- Stärkung der Innenstadt als Zentrum für Einkaufen, Arbeit und Wirtschaft
- Förderung von nachhaltiger Versorgung und Energienutzung
- Modernisierung und Stärkung der sozialen und öffentlichen Infrastruktur

4. Neuordnungskonzept

Für das Untersuchungsgebiet wurde ein Neuordnungskonzept erarbeitet. Grundlage für dieses Neuordnungskonzept waren:

- Die Ergebnisse der Bestandsanalyse
- Informationen, Wünsche, Anregungen von Eigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Das aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse und dem ISEK entwickelte Maßnahmenkonzept der Neuordnung dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Den Innenstadtbereich von Gerlingen zu stärken, trägt maßgeblich zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung bei. Ein vitaler Innenstadtbereich ist immer auch ein Imageträger, mit dem die Identität des Quartiers gestärkt werden kann.

Folgende Schwerpunktmaßnahmen, Mängel und Konflikte sollen in den nächsten Jahren im Innenstadtbereich angegangen werden. Diese sind ohne zeitliche und inhaltliche Priorisierung zu verstehen:

Bereich Hauptstraße / Schulstraße / Eltinger Straße

In diesem potentiellen Neuordnungsbereich kann der Versorgungsbereich Hauptstraße maßgeblich in seiner Funktion gestärkt werden und damit mehrere Ziele der Stadtentwicklung erfüllen. Ziele sind dabei die Modernisierung und Neuordnung der Gebäudesubstanz, Entsiegelung und Gestaltung der Freiflächen, Schaffung von Durchwegung und Barrierefreiheit, der Erhalt schützenswerter Bausubstanz sowie die Etablierung zukunftsfähiger Strukturen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Stadtgrün in zentraler Lage. Die Aufenthaltsqualität der Straßenräume (Emissionen, Materialität) soll gestärkt werden.

Bereich Querstraße

Der Neuordnungsbereich Querstraße befindet sich im Versorgungsbereich „Hauptstraße / Schulstraße / Eltinger Straße“ und steht daher in direkter Verbindung mit ihm. Er bildet einen zentralen Baustein, der den gesamten Bereich aufwerten soll. Durch den Ausgleich der Nutzerinteressen in der Querstraße soll die Standortattraktivität insgesamt erhöht werden. Ziele in diesem Bereich sind die Modernisierung und Neuordnung der Gebäudesubstanz, die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Durchwegung, Barrierefreiheit), die Prüfung des Neuordnungspotentials, sowie die Etablierung zukunftsfähiger Strukturen zur Schaffung attraktiven Wohnraums in zentraler Lage, für Gewerbe- und Dienstleistungsangebote und Stadtgrün.

Bereich Rathaus / Urbanstraße / Altes Rathaus

Der Rathausplatz ist der zentrale Dreh- und Angelpunkt des Quartiers. Mit dem Alten Rathaus und der zentralen Lage im Herzen der Stadt steht dieser Neuordnungsbereich im Augenmerk der Bevölkerung. Der Bereich ist geprägt von Gemengelagen mit Leerständen und dem Potential an Neuordnung im Bereich direkt hinter dem Rathaus. Die Gestaltung der Freiflächen mit Schaffung von Durchwegung und Barrierefreiheit sind zentrale Ziele in diesem Bereich. Die energetische und gebäudetechnische Erneuerung des Rathauses sowie Etablierung zukunftsfähiger Strukturen für die öffentliche Verwaltung, Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Gastronomie sind zentrale Aufgaben. Weitere Schwerpunkte sind die Quartiersentwicklung hin zu zentrumsnahe Wohnen, die Erweiterung bestehender Parkierungsanlagen sowie die Freiraumgestaltung.

Bereich Hirsch und Wengert

Der direkt an den Bereich „Rathaus / Urbanstraße / Altes Rathaus“ angrenzende Neuordnungsbereich „Hirsch und Wengert“ steht in direktem räumlichen Zusammenhang mit diesem Quartier. Eine Gestaltung bzw. Neuordnung sollte in Verbindung mit dem Neuordnungsbereich hinter dem Rathaus betrachtet werden. Der Bereich bietet Neubaupotenzial in Verbindung mit der Gestaltung der Freiflächen (Durchwegung und Barrierefreiheit). Die Etablierung zukunftsfähiger Strukturen für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung sollte untersucht werden.

Bereich nördlich Maximilian-Kolbe-Platz / evangelisches und katholisches Gemeindehaus / historischer Etterweg

Für diesen Bereich ist die Modernisierung- und Neuordnung der Gebäudesubstanz sowie die Nachverdichtung entlang des Maximilian-Kolbe-Platzes bis zur Kirchstraße als Schwerpunkt genannt. Die Flurstücke nördlich der Hirschstraße sind für die Stadtentwicklung in diesem Bereich und zur Erreichung der Sanierungsziele von wesentlicher Bedeutung. Die Gestaltung der Freiflächen sowie die Etablierung zukunftsfähiger Strukturen im kirchlichen

Umfeld und in der Freiraumgestaltung sind vorgesehen. Der in seiner Aufenthaltsqualität und Materialität eingeschränkte Etterweg soll attraktiver gestaltet und erlebbar gemacht werden. Die Entwicklung des Quartiers hin zu Wohnen wird Aufgabe sein.

Bereich Stadtmuseum

Zur Aufwertung des gesamten Umfeldes um das Stadtmuseum ist die Modernisierung der bestehenden Einrichtung vorgesehen unter Herstellung der Barrierefreiheit. Die Gestaltung der Freiflächen mit Anbindung an das bestehende Wegenetz und die Etablierung zukunftsfähiger Strukturen für den Museumsbetrieb sind Ziele für diesen Bereich.

Bereich Stadthalle / Jahnhalle

Für den zentral gelegenen Bereich Stadthalle / Jahnhalle ist die energetische und gebäudetechnische Erneuerung der Stadthalle in das Maßnahmenkonzept aufgenommen. Die denkmalgerechte Modernisierungs- und Gestaltung der Jahnhalle einschließlich des Umfeldes und der klimaangepassten Gestaltung der Freiflächen (Wasserlauf) sind angedachte Maßnahmen. Die Etablierung zukunftsfähiger Strukturen für den Kultur- und Veranstaltungsbetrieb in diesem Quartier ist zu prüfen.

Als Zielplanung wird das Neuordnungskonzept im Verlauf der Sanierungsdurchführung durch entsprechende städtebauliche Planungen konkretisiert und fortgeschrieben.

Weiter dient das Neuordnungskonzept als Basis für die Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des daraus resultierenden Fördermittelbedarfs.

5. Maßnahmenkonzept

Auf Grundlage des Neuordnungskonzepts lassen sich die folgenden Ziele und Maßnahmen für das Sanierungsgebiet zusammenfassen:

- Modernisierung und Instandsetzung - Stärkung innerstädtischer Bereiche unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege
- Schaffung neuen Wohnraums durch Aktivierung leerstehender Immobilien, Dachgeschossausbau, Umnutzung, Baulückenschließung, partielle Neuordnung und bauliche Nachverdichtung bisher ungenutzter Bereiche
- Stärkung der Einzelhandelsfunktion (Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Flanieren etc.)
- Ausbau und Stärkung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur
- Unterstützung der Energie- und Wärmewende im Quartier durch energetische Gebäudemodernisierungen
- Verbesserung und Gestaltung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen durch Begrünung und Baumpflanzungen
- Verbesserung der Verkehrs- und Stellplatzsituation – verbunden mit alternativen Mobilitätsformen, Verkehrsberuhigung und damit einer Verbesserung des lokalen Kleinklimas durch Reduzierung von Lärm und Abgasen, Flanieren ermöglichen
- Ökologische Qualifizierung der Innenstadt – Entsiegelung von öffentlichen und privaten Freiflächen
- Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel

- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration

6. Wahl des Sanierungsverfahrens

Aufgrund der im Kapitel 9.5 des Berichtes über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen ausführlich beschriebenen Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren wird für die Sanierung „Innenstadt“ in Gerlingen das umfassende Verfahren mit Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB vorgeschlagen. Für die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“ soll die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB angewendet werden.

Mit Beschluss der Satzung werden im Zusammenhang mit der Durchführung privater Modernisierungsmaßnahmen die formalen Voraussetzungen für eine Bezuschussung im Rahmen der Städtebauförderung und für die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet gemäß der §§ 7h bzw. 10f EStG geschaffen.

7. Durchführungszeitraum der Sanierung

Die Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ endet am 30.04.2031.

8. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgtem Beschluss wird die Satzung ausgelegt und ortsüblich bekannt gemacht.

Die Satzung und der Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung wird dem Regierungspräsidium angezeigt.

Die Stadt Gerlingen teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung mit und veranlasst die Eintragung des Sanierungsvermerks in den Grundbüchern der im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ gelegenen Grundbücher.

Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung (Erlangen der Rechtskraft) kann mit der Durchführung von öffentlichen und privaten Maßnahmen begonnen werden.

Anlagen

Anlage 1: Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung