



Stadt Backnang Sitzungsvorlage

N r . 028/19/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Gemeinsame Sitzung des Ausschusses für Technik und Umwelt und des Verwaltungs- und Finanzausschusses	04.04.2019	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	11.04.2019	öffentlich

Städtebauliche Erneuerung in Backnang; Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt - Teil III"

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt III“ im umfassenden Verfahren gemäß Anlage 1 und auf Grundlage des Lageplanes der Kommunalentwicklung GmbH (Anlage 2) vom 14.03.2019.

Haushaltsrechtliche Deckung		HHSt.:				
Haushaltsansatz:				EUR	EUR	
Haushaltsrest:				EUR	EUR	
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:				EUR	EUR	
Für Vergaben zur Verfügung:				EUR	EUR	
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):				EUR	EUR	
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:				EUR	EUR	
Amtsleiter:		Sichtvermerke:				
19.03.2019		I	II	III	10	20
Datum/Unterschrift		Kurzzeichen Datum				

Begründung:

Im Bereich „Innenstadt III“ liegen städtebauliche, funktionale und gestalterische Mängel und Missstände vor. Diese sollen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (BauGB) behoben werden.

In Abstimmung mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg und dem Regierungspräsidium Stuttgart werden Teile des bisherigen Sanierungsgebietes "Innenstadt Teil II", welches am 26.08.2017 aufgehoben wurde, erneut in ein förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet einbezogen, um den dort noch nicht erreichten Sanierungserfolg zu bewirken.

Folgende formalen Schritte sind nötig bzw. zu begründen, um ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen:

1. Vorbereitende Untersuchungen

Im Rahmen der Antragstellung zur Aufnahme in das städtebauliche Förderprogramm wurden im Oktober 2017 das Gesamtstädtische Entwicklungskonzept (GEK) und das Gebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept (ISEK) zur Sanierungsmaßnahme „Innenstadt III“ erarbeitet.

Mit Bescheid vom 05.06.2018 wurde die Maßnahme mit einem Förderrahmen von 2,3 Mio. € (davon 60 % Finanzhilfen des Landes, d. h. 1,4 Mio. €) in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Bevor ein Sanierungsgebiet nach dem BauGB förmlich festgelegt werden kann, müssen Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.09.2018 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13.10.2018 amtlich bekannt gemacht. Die Ergebnisse des GEK und des ISEK wurden fortgeschrieben und sind im Bericht des Büros Wick + Partner, Stuttgart, vom 04.09.2018 zusammengefasst. Sie wurden dem Gemeinderat am 27.09.2018 vorgetragen.

Das Neuordnungskonzept hat folgende Sanierungsziele vorgesehen:

- Neuordnung verschiedener Innenstadt-Quartiere
- Neuordnung und Ausbau des Bahnhofs zur Mobilitätsdrehscheibe
- Sanierung und Modernisierung privater Gebäude, Verbesserung der Wohnqualität
- Neu- und Umgestaltung von Straßenräumen mit Begrünung und Parkierung, Aufwertung der öffentlichen Räume

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen ergaben sich Erkenntnisse und Entwicklungen, welche eine Erweiterung bzw. Ergänzung der bisherigen Gebietsabgrenzung notwendig machen.
Eugen-Adolff-Straße 26-30

Der Bereich, der stadtklimatologisch erhebliche Defizite auch in Richtung Innenstadt aufweist (Durchlüftung, Barriere, Luftstau), befindet sich zwischen der Bahnlinie Backnang-Schwäbisch-Hall und der stark befahrenen Eugen-Adolff-Straße. Aktuell liegt der ehemalige Gewerbehof brach. Hierbei handelt es sich um einen mehrfachen städtebaulichen Missstand, welcher

funktional und städtebaulich mit dem Neuordnungsbereich Innenstadt III verknüpft ist. Zum einen handelt es sich um die Fortführung und Ergänzung der Oberen Bahnhofstraße, zum anderen bildet der Bereich den südlichen Stadteingang in Richtung Stiftshof und Markstraße. Eine vorliegende Machbarkeitsstudie hat eine Neuordnung vor dem Hintergrund dieser Aspekte positiv bewertet und soll nun im Rahmen der Sanierungsdurchführung dauerhaft umgesetzt werden.

Durch die Änderung der gewerblichen Nutzung in eine Mischnutzung, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, kann eine deutliche Aufwertung des Gebietes erfolgen mit hoffentlich positiven Impulsen für die Sicherung und Modernisierung des Gebäudebestands in der Umgebung. Die Ausweisung eines Mischgebietes kann zu einer Belebung der Innenstadt führen durch Erhöhung der Wohnnutzung in Verbindung mit nicht störendem Gewerbe (Dienstleistungen).

Zur Dilleniusstraße

Die laufende Konkretisierung und Detaillierung der Außenbereichsplanungen rund um die Neuordnungsmaßnahme „Kronenhöfe“ schließt diesen Lückenschluss mittlerweile ein. Über die Erweiterung des Sanierungsbereichs an dieser Stelle kann der fußläufige und funktionale Zusammenhang zwischen der Dilleniusstraße und dem Platz am Rathaus/Marktstraße hergestellt werden. Die im Zuge der Neugestaltung Dillenius- und Eduard-Breuninger-Straße definierten Ziele können somit im gesamten Bereich umgesetzt werden.

In der unteren Dilleniusstraße sehen die Planungen eine Stärkung der Aufenthaltsqualität, sowie großzügige Anpassungen der Höhenentwicklung vor, wodurch vorhandene Stufen überflüssig werden. Zu diesen Umgestaltungen wird der Bereich Zur Dilleniusstraße benötigt.

Stiftshof 15

Im Zuge der fortgeschrittenen Planungen zum Freithof/Umfeld Stiftskirche wurde deutlich, dass mit dem Gebäude Stiftshof 15 das letzte noch fehlende Puzzlestück der Sanierung auf dem Stiftshof angegangen werden sollte. Aus diesem Grund erfolgt der Umgriff um das Gebäude Stiftshof 15, das im Rahmen der Sanierungsdurchführung baulich und energetisch modernisiert werden soll.

Postgasse

In der Postgasse bietet sich die Gelegenheit eine notwendig gewordene Verwaltungsarrondierung mit der Beseitigung eines Leerstandes zu erreichen.

Durch den Erwerb sowie die anschließende bauliche und energetische Modernisierung des Gebäudes Postgasse 5 wird es möglich, die IuK - Stelle für anstehende Aufgaben der Informationstechnik, insbesondere der Digitalisierung der Stadtverwaltung zukunftssicher unterzubringen. Durch die zentrale Lage können viele Verwaltungsgebäude weiterhin in kürzester Zeit fußläufig erreicht werden.

2. Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden auf der Grundlage von § 137 BauGB gehört. Ihnen wurde eine angemessene Frist eingeräumt. Alle angeschriebenen Träger haben geantwortet, viele haben der Sanierung bedenkenlos zugestimmt und Erfolg gewünscht. Einige haben wertvolle Anregungen für das weitere Verfahren und die weitere Beteiligung vorgebracht. Bedenken gegen die Sanierung wurden keine vorgebracht.

3. Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

Gem. § 137 BauGB sind bei einer Sanierungsmaßnahme die betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter möglichst frühzeitig zu beteiligen.

Die Eigentümer im Untersuchungsgebiet wurden im November 2018 anhand eines persönlichen Schreibens über die anstehende Sanierung informiert. Gleichzeitig wurde ein Fragebogen versandt, mit dem Einschätzungen, Wünsche und Anregungen abgefragt wurden. Es sind keine Einwände von Eigentümern gegen die geplante Sanierungsmaßnahme eingegangen. Die Sanierung wird von den Eigentümern positiv gesehen und begrüßt.

Am 28.11.2018 fand eine Informationsveranstaltung statt. Die Stadtverwaltung und die KE stellten das anstehende Sanierungsverfahren vor. Die Veranstaltung war mit ca. 30 Teilnehmern gut besucht.

4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die überschlägig geschätzten förderfähigen Gesamtkosten (öffentliche Hand und privat) belaufen sich auf ca. 11,3 Mio. €. Die Stadt erwartet eine Mitfinanzierung dieser förderfähigen Kosten in Höhe von 60 % von Bund und Land in Höhe von ca. 6,8 Mio. €.

5. Begründung der Sanierungssatzung

Auf der Grundlage der beschriebenen Sanierungsbereiche ist erkennbar, dass Mängel und Missstände vorliegen und ein öffentliches Interesse besteht, diese zu beheben.

Nach dem heutigen Kenntnisstand und mit finanzieller Unterstützung kann mit einer angemessenen Mitwirkung gerechnet werden, so dass innerhalb eines Zeitraumes von 8 – 10 Jahren eine nachhaltige Verbesserung erzielt werden kann. Für die Bewohner der Innenstadt, für die in der Innenstadt arbeitenden Menschen und für die Gewerbetreibenden, die zur Versorgung der Bevölkerung im Sanierungsgebiet und für die Stadtbewohner im Allgemeinen, sind die aufgezeigten Maßnahmen von besonderem Interesse. Es besteht somit ein öffentliches Interesse zur Behebung der vorhandenen Mängel und Missstände. Dieses Ziel kann aber nur mit finanzieller Unterstützung des Bundes und des Landes erreicht werden. Daher ist ein formelles Verfahren auf der Grundlage des Baugesetzbuches nach § 142 erforderlich.

6. Verfahrenswahl

Nach § 142 Baugesetzbuch muss vor der förmlichen Festlegung geprüft werden, welches Sanierungsverfahren Anwendung findet.

Bei der Wahl des Verfahrens ist vor allem die jeweilige städtebauliche Situation bzw. das Neuordnungskonzept für das zu erneuernde Gebiet maßgebend.

Das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren ist anzuwenden, wenn zu Beginn der Maßnahme anzunehmen ist, dass keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung entsteht. Es ist v. a. dann anzuwenden, wenn keine großflächigen Neugestaltungen stattfinden und der grundsätzliche Charakter sowie bspw. die Art und das Maß der baulichen Nutzung im Gebiet (oder auch nur in Teilen davon) nicht erhöht werden.

Das „umfassende“ Sanierungsverfahren ist anzuwenden, wenn damit gerechnet werden kann, dass durch die „Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ der Bodenwert im Gebiet steigt. Die Stadt hat die Möglichkeit, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben. Auch können durch Preisprüfungen bei Kaufverträgen Erschwernisse bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen vermieden werden. Die Stadt kann dabei Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken (Preisprüfung bei Kaufverträgen) und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen.

Aufgrund der beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt III“ und der großflächigen Neugestaltungen ist für das Gebiet „Innenstadt III“ das umfassende Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) anzuwenden.

Im umfassenden Verfahren sind im Hinblick auf anstehende Grundstücksgeschäfte Entwicklungen zu verhindern, die den Sanierungszielen zuwiderlaufen. Die Stadt kann über das Rechtsinstrumentarium der Preisprüfung eine Preisberuhigung im Sanierungsgebiet bewirken. Sofern bei einem Grundstücksgeschäft von Dritten der Kaufpreis überhöht ist, ist die Genehmigung des Kaufvertrages gemäß § 145 BauGB zu versagen, da hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung liegt.

7. Durchführungsfrist

Gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Der Bewilligungszeitraum des Landes für die Bereitstellung der gewährten Fördermittel endet am 30.04.2027. Unter Berücksichtigung einer evtl. notwendig werdenden Verlängerung sowie einer angemessenen Frist zur Abrechnung der Maßnahme wird zur Durchführung der Sanierung eine Frist bis 31.12.2032 vorgeschlagen.