

Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Stadtkern IV"

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	03.05.2016	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Für das beabsichtigte Sanierungsgebiet „Stadtkern IV“, welches den Bereich unmittelbar nördlich des Altstadtkerns umfasst und sich über die Enz hinweg bis zum Bahnhof erstreckt, wurde bereits im vergangenen Jahr ein Aufnahmeantrag beim Regierungspräsidium Stuttgart gestellt, der jedoch auch im Hinblick auf das noch laufende Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ leider nicht positiv beschieden wurde.

Um gegenüber den Landesbehörden den Willen der Stadt zur Förderung der Stadtsanierung noch stärker zu dokumentieren und die Aufnahmechancen zu verbessern, sowie zur verfahrensrechtlichen Vorbereitung der geplanten Sanierungsmaßnahme, ist die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach §141 Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich.

II. Beschlussvorschlag

1. Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern IV“ in Besigheim weist gravierende städtebauliche Mängel und Missstände auf. Der Gemeinderat der Stadt Besigheim beschließt deshalb die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB durchführen zu lassen, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- Stärkung des bestehenden Zentrums, Profilierung der kommunalen Individualität, Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz;
- Beseitigung von Substanz- und Funktionsmängeln zur Vermeidung von Wohnungsleerständen und zur Belebung der innenstädtischen Bereiche;
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung der Straßen- und Freiflächen durch Neugestaltung/Umnutzung und Behebung funktionaler Mängel;
- Herstellung und Verbesserung von Wegeverbindungen (z.B. Fuß-/Radwegbrücke über die Enz);

- Verbesserung der Parkplatzsituation durch Erneuerung und Herstellung von öffentlichen Stellplätzen;
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel;
- Ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen.

Das Untersuchungsgebiet ist in beiliegendem Lageplan vom 15.04.2016 umrandet; der Lageplan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.

2. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB wird die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg zum Angebotspreis (Pauschalhonorar) vom 02.12.2014 in Höhe von 10.200,00 € zuzüglich Mehrwertsteuer beauftragt.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsgebiet zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten Sanierung entgegen zu nehmen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

III. Begründung

Der Bewilligungszeitraum für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ endet am 31.12.2016. Es ist vorgesehen, die Maßnahme zeitnah im Jahr 2017 abzurechnen.

Um weiterhin Fördermittel des Landes in Besigheim einsetzen zu können, wurde bereits im Jahr 2015 ein Aufnahmeantrag für das „Sanierungsgebiet Stadtkern IV“ für das Programmjahr 2016 gestellt. Leider konnte der Antrag keine Berücksichtigung finden, weil u.a. die Altmaßnahme „Stadtkern III“ noch nicht abgerechnet ist und die Programme mehrfach überzeichnet waren. Bei den letzten Gesprächen mit Vertretern des Wirtschaftsministeriums und des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde der Stadt ein gutes Konzept bescheinigt, so dass die Verwaltung empfiehlt, im Herbst erneut ein Neuaufnahmeantrag für 2017 zu stellen. In diesem Zusammenhang wird auf die Grobanalyse verwiesen (042/2015).

Der formale Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nach der Städtebauförderrichtlinie auch Grundvoraussetzung für die später - nach Programmaufnahme - grundsätzlich mögliche Förderung für vorgezogene Grunderwerbe oder für die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen.

Durch diese vorbereitenden Untersuchungen kann gegenüber den Landesbehörden auch der Wille der Stadt zur Fortführung der Sanierung noch stärker dokumentiert und die Aufnahmechancen verbessert werden. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen sowie die angestrebten Ziele der Sanierung festzulegen und deren Durchführbarkeit zu beurteilen.

Im Verlauf der vorbereitenden Untersuchungen werden auch die gem. § 137 BauGB geforderte Beteiligung und Mitwirkung aller Betroffenen durchgeführt. Es ist vorgesehen eine Informationsveranstaltung mit nachfolgender Fragebogenaktion für alle Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen im Untersuchungsgebiet durchzuführen, um die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft bei der geplanten Sanierungsmaßnahme zu ermitteln. Ebenso wird den Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

IV. Relevanz Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Die Stadtkernsanierung ist ein zentraler Baustein des Gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes.

V. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Honorarkosten für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen sind nach Aufnahme in das Förderprogramm förderfähig.