

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss Gemeinderat	öffentlich öffentlich	am am 23.10.2018	Vorberatung Entscheidung
--------------------------------------	--	---------------------	-----------------------------

Tagesordnungspunkt

Sanierungsgebiet Nördliche Hindenburgstraße

Ergebnisbericht Vorbereitende Untersuchung

Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung für das Programmjahr 2019

Anlagen: 3

- Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“, die STEG, Stuttgart
- Formeller Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung für das Programmjahr 2019
- Kosten- und Finanzierungsübersicht Balingen „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat nimmt den Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Kenntnis und stimmt den darin formulierten Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht zu.
2. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, auf Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“, einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung für das Programmjahr 2019 zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der im Antrag formulierte voraussichtliche Kostenrahmen beläuft sich nach derzeitigem Kenntnisstand auf 5.277.500,-€.

Zuwendungsfähige und durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtkosten (Förderrahmen):	5.277.500 €
Finanzhilfe: (60 vom Hundert des Förderrahmens)	3.166.500 €
Eigenmittel der Stadt/Gemeinde: (40 vom Hundert des Förderrahmens)	2.111.000 €
Benötigte Kassenmittel im Aufnahmejahr:	861.000 €

Deckungsvorschlag

Die Gesamtfinanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wird in die mittelfristige Haushaltsplanung aufgenommen.

Besonderer Hinweis:

-

Sachverhalt:

Ausgangssituation

Der Gemeinderat der Stadt Balingen hat Ende 2017 die Rahmenplanung für die Gartenschau 2023 verabschiedet; in der Sitzung des Gartenschauausschusses am 12.09.2018 (Vorlage 2018/238) erfolgte die Vergabe der Planungsleistungen für den nördlichen Planungsbereich, die „Landschaftsachse Nord“. Das Vergabeverfahren für die südlichen Planungsbereiche sieht als nächsten Schritt die Preisgerichtssitzung des Planungswettbewerbs Ende Oktober 2018 vor.

Die Landschaftsachse Nord bezeichnet den nördlichen Auftakt der Daueranlagen und erstreckt sich von der Stadtmühle beidseitig entlang der Eyach, einschließlich des Aktivparks an der Hindenburgstraße bis zur Einmündung Karlstraße.

Im direkten Anschluss an die Neugestaltungsbereiche der Landschaftsachse Nord erstreckt sich entlang der Hindenburgstraße ein Gewerbegebiet mit dem städtischen Bauhof als Nutzungsschwerpunkt. Städtebaulich in nördlicher Randlage zur Kernstadt gelegen, rückt das Areal durch die unmittelbare Lage an den Gartenschauplanungen mit Aktivpark und neugestalteten Uferanlagen in einen neuen städtebaulichen Fokus.

Eine Neuordnung und Revitalisierung des heterogenen Areals ist vor dem Hintergrund der künftigen Standortneudefinition und der Gewerbebrachen städtebaulich anzuraten, zwingend ist die Neuordnung des Gesamtareals im Hinblick auf die Gartenschauplanungen. Diese sehen für Uferbereiche des Areals künftig einen grünen Trittstein des Aktivparks vor. Der Rückbau der Hindenburgstraße ist ebenfalls nur durch eine Neuordnung des Gesamtareals möglich. Darüber hinaus sind zwingend notwendige Veranstaltungsflächen im Ausstellungsjahr 2023 nur durch eine Neustrukturierung des Areals gesichert.

Am 20.03.2018 wurde die Verwaltung in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates beauftragt (Vorlage 2018/071), einen Antrag für die Aufnahme des Gewerbegebietes in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung für das Programmjahr 2019 zu erarbeiten.

Nach § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit und die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten.

Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 29.03.2018 wurden für den Bereich "Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße" die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Der Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen und der Antrag zur Aufnahme in ein Gebiet der städtebaulichen Erneuerung (Anlagen 1 -3) liegen zur Beschlussfassung vor.

2 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

2.1 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine heterogene Bebauungs- und Nutzungsstruktur,

fehlende interne Erschließungsstrukturen und durch ein hohes Maß an untergenutzten Gewerbearealen.

Aufgrund der heterogenen Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet ergeben sich Nutzungskonflikte zwischen den ansässigen Gewerbebetrieben und dem städtischen Bauhof, sowie den Wohnnutzungen im Bereich der Hindenburgstraße.

Darüber hinaus ist das gesamte Untersuchungsgebiet von erheblichen Lärmimmissionen betroffen, die durch die stark befahrene L415 (Anbindung B27), die Sport- und Freizeitflächen an der Bizerba-Arena sowie durch die umliegenden Gewerbebetriebe verursacht werden.

Die Erschließung des städtischen Bauhofes über die Hindenburgstraße führt mit dem damit verbundenen Quell- und Zielverkehr zu einer erhöhten Verkehrsbelastung bzw. Durchgangsverkehr im Bereich der Hindenburgstraße. Im Zuge der Gartenschau sowie der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen soll die Hindenburgstraße in einen Anliegerweg für die bestehende Wohnbebauung und gleichzeitig in einen durchgehenden Fuß- und Radweg in Richtung Stadtmühle rückgebaut werden.

Die baulichen Anlagen des städtischen Bauhofes erfordern aufgrund des Alters, des baulichen Zustands und gesetzlich zwingender Vorgaben umfangreiche Sanierungen im Bestand. Neben den zeitnah umzusetzenden Sanierungen von Arbeitsbereichen, müssen in den kommenden Jahren erhebliche konstruktiv notwendige Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Des Weiteren sind funktionale Verbesserungen zwingend, und eine Flächenerweiterung zur Unterbringung fehlender Nutzungsbereiche notwendig. Eine Zukunftssicherung des Bauhofs am Standort ist ohne Flächenerweiterung und eine bauliche Restrukturierung und Neuordnung nicht denkbar.

Der Schlachthof, der 2022 stillgelegt wird, stellt eine weitere zur Nachnutzung anstehende Fläche dar.

2.2 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Im Kontext des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ISEK Balingen 2035 ergeben sich räumliche Konzepte und Leitlinien. Zusammen mit den Planungen für die Gartenschau im Jahr 2023 ergeben sich im Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ folgende Entwicklungsschwerpunkte:

Erweiterung und Neuorganisation des städtischen Bauhofs

- Restrukturierung, Revitalisierung und Ausbau des Bauhofs zu einem mittelständischen Dienstleistungs-/ Versorgungsbetrieb
- Flächenerweiterung zur Unterbringung fehlender Nutzungsbereiche
- Bauliche Anpassung der internen funktionalen Betriebsabläufe an die neue Erschließungssituation
- Planerische Konkretisierung im Rahmen weiterer Untersuchungen/ Machbarkeitsstudien

Neubau Kreisverkehr (L415)

- Verlagerung der verkehrstechnischen Erschließung des Bauhofs durch Neubau eines Kreisverkehrs an der L 415

Rückbau der Hindenburgstraße

- Verkehrstechnische Entlastung der Hindenburgstraße durch Verlagerung der Verkehrs-

anbindung des Bauhofs

- Rückbau der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße, verbunden mit gestalterisch hochwertigen notwendigen Hochwasserschutzmaßnahmen

Anlage eines Teilbereichs des Aktivparks

- Grüner „Trittstein“ als freiraumplanerischer Stadteingang in die Kernzonen der Daueranlagen der Gartenschau 2023
- Kletterpark als ein Baustein des Aktivparks entlang der Hindenburgstraße

Nachnutzung Schlachthofareal

- Grundstücksfreilegung nach Stilllegung des Schlachthofes 2022
- Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die angrenzenden Gewerbebetriebe

2.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

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

2.4 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Im Rahmen der Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger bzw. Träger öffentlicher Belange (TöB) gingen 39 Stellungnahmen ein. Einige Aufgabenträger sind auch weiterhin an den Maßnahmen zu beteiligen. Im Ergebnis bestehen gegen die vorgeschlagenen Maßnahmen keine Bedenken grundsätzlicher Art.

2.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht KUF (Anlage 3) dargestellte Finanzbedarf resultiert aus der Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption und den damit verbundenen Kosten für Grunderwerbe, Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Nebenkosten. Die KUF ermittelt nach jetzigem Kenntnisstand einen Förderrahmen in Höhe von rund 5.277.500,- Euro.

3 Antrag für ein neues Sanierungsgebiet im Rahmen der Städtebauförderung

Voraussetzungen zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung im Jahr 2019 sind gemäß Programmausschreibung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau eine Dokumentation zu den gesamtstädtischen Entwicklungszielen (ISEK) und ein auf das Untersuchungsgebiet bezogenes, integriertes Entwicklungskonzept als Antrag zur Programmaufnahme.

Erste Vorgespräche mit dem Regierungspräsidium im Hinblick auf die Möglichkeiten der Ausweisung eines weiteren Sanierungsgebietes wurden positiv beurteilt. Unter den existierenden Programmen kommen insbesondere das Landessanierungsprogramm und das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ in Frage.

Im Falle einer Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm 2019 können förderfähige Kosten des vorangegangenen Kalenderjahres, wie z.B. Grunderwerbe, noch in die Förderung einbezo-

gen werden. Bei einer späteren Antragstellung entfällt diese Förderung.

Stichtag der Antragsstellung ist der 31. Oktober 2018.

Sabine Stengel.