

Vorlage zur Behandlung in folgenden Gremien:

Technischer Ausschuss	<b>öffentlich</b>	am 09.10.2019	Vorberatung
Gemeinderat	<b>öffentlich</b>	am 22.10.2019	Entscheidung

### Tagesordnungspunkt

## **Sanierungsgebiet Balingen 'Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße'**

### **Satzungsbeschluss**

#### Anlagen 3

1. Satzungsentwurf mit Lageplan zur förmlichen Festlegung
2. Eigenfinanzierungserklärung
3. Kosten und Finanzierungsübersicht KuF, Stand 17.12.2018

#### Beschlussantrag:

1. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ wird als Satzung beschlossen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung vom 25.09.2019.
2. Der Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
3. Die Frist, in der die Sanierung „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ gemäß § 142 Absatz 3 Satz 3 BauGB durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2029 festgelegt.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Für die geplante Sanierungsmaßnahme wurde am 12.04.2019 ein Förderrahmen von EUR 2.000.000,- bewilligt. Der Förderrahmen setzt sich aus den Finanzhilfen des Bundes (EUR 500.000,-) und des Landes (EUR 700.000,-) von zusammen EUR 1.200.000,- und dem kommunalen Eigenanteil von EUR 800.000,- zusammen.

Zur Sicherung der Finanzierung stehen Haushaltsmittel zur Verfügung. Bei positivem Sanierungsverlauf besteht die Möglichkeit, eine Aufstockung des Förderrahmens zu beantragen.

**Besonderer Hinweis:**

## Sachverhalt:

### 1. 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“. Sie 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 beauftragt (Vorlage 2018/071), einen Antrag für die Aufnahme des Gewerbegebietes in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung für das Programmjahr 2019 zu erarbeiten. Gemäß § 142 BauGB sind hierfür vorbereitende Untersuchungen (VU) erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten.

Die vorbereitenden Untersuchungen „Revitalisierung Gewerbegebiet Nord“ wurden im Frühjahr/Sommer 2018 durchgeführt und dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 23.10.2018 vorgestellt (Vorlage Nr. 2018/271/1).

In dieser Sitzung wurde auch der Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung gefasst.

Die Vorbereitenden Untersuchungen „Revitalisierung Gewerbegebiet Nord“ waren damit die Grundlage für die Antragstellung und Bewilligung der mit Bescheid vom 12.04.2019 erfolgten Zuwendung.

### 2. Feststellung des Sanierungserfordernisses

Im Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom Oktober 2018 werden in dem Gebiet folgende wesentliche städtebauliche Mängel festgestellt:

#### Strukturelle Mängel

Die heterogene Nutzungsstruktur führt zu Nutzungskonflikten zwischen den Gewerbebetrieben, dem städtischen Bauhof und den Wohnnutzungen. Mehrere Gebäude weisen Leerstände auf. Zum Ende des Jahres 2023 läuft der Betrieb des Schlachthofs aus. Zustand und Erschließung des Bauhofs weisen starke Mängel auf. Möglicherweise ist eine Flächenerweiterung für fehlende Nutzungsbereiche erforderlich. Das Gebiet weist durch die L 415 sowie die Sport- und Freizeitflächen erhebliche Lärmbelastungen auf.

### Funktionale Mängel

Durch die Erschließung des Bauhofs kommt es zu Ziel- und Quellverkehr, der in der Hindenburgstraße zu Durchgangsverkehr wird. Zugleich sind entlang der Hindenburgstraße Hochwasserschutzmaßnahmen notwendig. Die Erlebbarkeit der Eyach ist in diesem Bereich stark eingeschränkt.

### Bauliche Mängel

Für ca. 73% der Gebäude wurden erhebliche bis substanzielle Mängel festgestellt. Nahezu allen weiteren Gebäuden wurden zumindest geringe Mängel bescheinigt. Vielen Gebäuden fehlt ein ausreichender Wärmeschutz.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen „Revitalisierung Gewerbegebiet Nord“ zeigen, dass für das im Lageplan der STEG vom 25.09.2019 bezeichnete Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände und Mängel gemäß § 142 BauGB die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet erforderlich ist.

## **3. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)**

Zusammen mit den Planungen für die Gartenschau im Jahr 2023 ergeben sich im zukünftigen Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ weitere Maßnahmen und Impulse zur Aufwertung der Eyachanlagen. Die Stadteingangssituation soll in diesem Bereich verbessert, die Situation des städtischen Bauhofs entsprechend angepasst oder geändert und die vorhandenen Nutzungen gestärkt werden.

Im Rahmen einer Organisationsuntersuchung des städtischen Bauhofs durch die Gemeindeprüfungsanstalt Baden-Württemberg (GPA), wird die derzeitige Lage des Bauhofs als überwiegend vorteilhaft gesehen. Allerdings ist die räumliche Situation begrenzt und bietet für eine notwendige Erweiterung nicht genügend Platz. Vor allem im Hinblick auf die gemäß Organisationsuntersuchung empfohlene neue Kolonnenstruktur mit Auswirkungen auf die Ortsteilbauhöfe, muss der künftige Flächenbedarf der neuen Organisationsform angepasst werden. Erweiterungen am bestehenden Standort sind grundsätzlich möglich, angrenzende Flächen wurden bereits erworben und können bei der weiteren Planung einbezogen werden. Für die Flächenerweiterung und die baulichen Anlagen sind Investitionen erforderlich.

Zusammen mit den Planungen für die Gartenschau im Jahr 2023 ergeben sich im Untersuchungsgebiet „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ somit folgende Entwicklungsschwerpunkte, wie sie auch in der Vorlage Nr. 2018/271/1 vom 11.10.2018 nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen bereits benannt wurden:

### Entwicklungsschwerpunkt Bauhof:

- 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

### Entwicklungsschwerpunkt Hindenburgstraße:

- Verkehrstechnische Entlastung der Hindenburgstraße durch Verlagerung der Verkehrsanbindung des Bauhofs
- Rückbau der Hindenburgstraße zur Anliegerstraße/ Spazierweg im Zuge der in diesem Bereich notwendigen Hochwasserschutzmaßnahme

#### Entwicklungsschwerpunkt „Kletterpark“:

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

#### Entwicklungsschwerpunkt "Schlachthof":

- Grundstücksfreilegung nach Stilllegung des Schlachthofes 2022
- Bereitstellung von Erweiterungsflächen für die anliegenden Betriebe

Angestrebt wird in diesem Zusammenhang eine enge räumliche und funktionale Verknüpfung mit den Zielen und Maßnahmen des Sanierungsgebietes „Ergänzungsbereich Innenstadt II“. Nach der Erweiterung um den Bereich „Jugendhaus/Aktivpark“ grenzen beide Gebiete nahtlos aneinander.

#### **4. Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Sanierungsverfahren**

Auf der Grundlage des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen ist für das „Gewerbegebiet nördliche Hindenburgstraße“ die Durchführung des Sanierungsverfahrens im Regelverfahren zu wählen. Begründet ist die Verfahrenswahl durch die geplanten umfangreichen Maßnahmen der Neu- und Bodenordnung, die über eine reine bestandserhaltende Erneuerung hinausgehen. Es ist von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung auszugehen.

Es gelten die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge. Im Regelverfahren kommen zur Umsetzung der Sanierungsziele auch die §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinausgeht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen auch folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Abs. 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,

- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

## **5. Abgrenzung des Sanierungsgebiets**

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist im beigefügten Lageplan (siehe Anlage 1) vom 25.09.2019 dargestellt.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hat ergeben, dass im gesamten Untersuchungsgebiet – in unterschiedlicher Intensität – die festgestellten städtebaulichen sowie funktionalen Missstände und Mängel vorhanden sind. Eine geringfügige Erweiterung des im seinerzeitigen Beschluss über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen festgelegten Untersuchungsgebiets im Bereich der Eyach und der L 415 erweist sich als sinnvoll zur Abrundung der gesamten Maßnahme. Um den geplanten Neubau des Kreisverkehrs und eine nördliche Zufahrt auf das Bauhof-Gelände besser realisieren zu können, wurden Teilflächen der L 415 und des Flurstücks 3450/1 in die vorliegende Abgrenzung aufgenommen, ebenso das komplette Flurstück 3457. Südöstlich der Hindenburgstraße wurde das Gebiet so gefasst, dass der Bereich der Eyach in die Gebietskulisse integriert ist. Damit befinden sich die Flurstücke bzw. Teilflächen der Flurstücke 3421, der Bachlauf der Eyach, die Böschungen und auch die zwischen Eyach und Sportanlagen befindlichen Flurstücke bzw. Teilflächen 4180, 4276/1 und 4390/2 innerhalb des Gebiets.

Nach der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses werden dem Grundbuchamt die betreffenden Grundstücke zur Eintragung des Sanierungsvermerkes mitgeteilt.

## **6. Befristung (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB)**

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 des Zuwendungsbescheids vom 12.04.2019 endet am 30.04.2028.

Um die Maßnahmen und die Abrechnung des Gebietes entsprechend abzuschließen, wird für den Durchführungszeitraum eine Frist bis zum 31.12.2029 vorgeschlagen. Falls die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden kann, ist durch Beschluss auch eine Verlängerung möglich.

## **7. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) (§ 149 BauGB)**

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist die Finanzierung des Mittelbedarfs (unrentierliche Ausgaben). Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus der Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption und den damit verbundenen Kosten für Grunderwerbe, Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Nebenkosten (siehe Anlage 3 KuF).

Aus den vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich ein aktueller Finanzbedarf von EUR 4.527.500,-, der auch zum Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung geführt hat (vgl. Vorlage Nr. 2018/271/1 vom 11.10.2018 zum Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen und der Antragstellung).

Mit Zuwendungsbescheid vom 12.04.2019 wurde ein Förderrahmen von EUR 2.000.000,- bewilligt. Zur Sicherung der Finanzierung stehen Haushaltsmittel zur Verfügung. Zur Rechtssicherheit muss die Stadt die mögliche Eigenfinanzierung bestätigen. Bei positivem Sanierungsverlauf besteht in den kommenden Jahren die Möglichkeit, Anträge zur Erhöhung des Förder-

rahmens zu stellen.

## **8. Sanierungsträger**

Damit eine zügige Fortsetzung und reibungslose Umsetzung der anstehenden Maßnahmen gewährleistet wird, soll die STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart mit der Betreuung des Sanierungsgebietes als Sanierungsträger beauftragt werden. Die STEG betreut für die Stadt Balingen aktuell das Sanierungsgebiet ‚Ergänzungsbereich Innenstadt II‘. Damit können vorhandene Synergieeffekte aus der bisherigen Arbeit optimal genutzt werden. Für das nun zur Beschlussfassung anstehende Sanierungsgebiet hat die STEG bereits die Vorbereitende Untersuchung erstellt.

Aufgrund der mehrjährigen Tätigkeit bei der Stadt Balingen verfügt die STEG über umfangreiche Kenntnisse der Innenstadt und der aktuellen Planungen und Projekte. Die Abrechnung erfolgt nach Stundensätzen und bewegt sich in dem für Sanierungsträger üblichen Rahmen. Von Seiten der Verwaltung ist daher beabsichtigt, die STEG mit der Sanierungsbetreuung des vorliegenden Sanierungsgebietes zu beauftragen. Die haushaltsrechtliche Zuständigkeit liegt bei der Verwaltung.

Sabine Stengel