

Tagesordnungspunkt:

Sanierungsgebiet "Ortskern Ost" (in Planung) - Beschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 Abs. 3 BauGB

Beratungsfolge:

Gemeinderat	Beschlussfassung	21.07.2022	öffentlich
-------------	------------------	------------	-------------------

Anlagen:

Anlage Sanierungsgebiet Ortskern Ost_geplant_ Abgrenzung_UGebiet_VU_21_07_22

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Herbrechtingen beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2022 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch in der zuletzt geänderten Fassung wie folgt:

Beschluss des Gemeinderats der Stadt Herbrechtingen nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zum Zweck der Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit

1. Das Gebiet „Ortskern Ost“ wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Gebiet „Ortskern Ost“ durchführen zu lassen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:
 - Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentrumsnahen Stadtbereichs sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes;
 - hierbei sollen bspw. die Straßeninfrastruktur verbessert, die Erschließung bislang nicht vorhandener Fuß- und Radwegeverbindungen vorgenommen werden und die Aufenthaltsqualität an der Brenz gestärkt werden;
 - Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen;
 - Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und energetischer Anforderungen, sowie Anpassung an den Klimawandel unter Beachtung der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt, durch Modernisierung und Umnutzung des vorhandenen Wohnraums bzw. Aktivierung von Leerständen zur Stärkung der Innenentwicklung;

- soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude mit anschließender Neubebauung;
 - Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen, z. B. für den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen;
 - Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur ganzheitlichen ökologischen Erneuerung, mit den vordringlichen Handlungsfeldern Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe im festgelegten Gebiet, Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen;
 - Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes im Quartier.
2. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan vom Juli 2022 umgrenzt, dieser Plan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.
 3. Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen Betreuungsvertrag für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, abzuschließen.
 4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Der Lageplan ist im Rathaus, Zimmernummer 45 vom 05.08.2022 bis 26.08.2022 (mindestens 2 Wochen) ausgelegt und kann dort zu den üblichen Öffnungszeiten des Rathauses Herbrechtingen eingesehen werden..

Finanzielle Auswirkungen:

Sachverhalt:

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Herbrechtingen stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB).

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu schaffen, hat die Stadt Herbrechtingen die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, eine städtebauliche Grobanalyse für den Bereich „Ortskern Ost“ zu erarbeiten. Hierin ist dokumentiert, dass die Stadt Herbrechtingen zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite auf Städtebaufördermittel angewiesen sein wird, da die gravierenden städtebaulichen Mängel und Missstände aus eigener Kraft finanziell nicht behoben werden können. Dieser Bericht ist die Vorstufe für die nun durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Die Herbrechtingen stellte im Oktober 2021 einen Antrag zur Aufnahme des Gebietes „Ortskern Ost“ in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. Als Grundlage zur Antragstellung hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) eine städtebauliche Grobanalyse

erstellt. Es wurden erste Bestandsaufnahmen, wesentliche Mängel und Missstände, der Entwurf eines Neuordnungskonzepts sowie Ausgangspunkte für weitere Planungen dargestellt.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 27.06.2022 wurde die Stadt Herbrechtingen mit der Maßnahme „Ortskern Ost“ in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Für vorbereitende Untersuchungen wird ein Förderrahmen von 1.666.666,67 € zur Verfügung gestellt, dies entspricht Finanzhilfen des Bundes/Landes in Höhe von 1.000.000,00 € (60 %) sowie einem kommunalen Eigenanteil in Höhe von 666.666,67 € (40 %).

Voraussetzung für den Abruf und die Verwendung von Fördermitteln ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Stadt Herbrechtingen sogenannte vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen derer sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wird so abgegrenzt, dass alle untersuchungswürdigen Bereiche miteinbezogen werden. Bei der späteren förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets kann die Sanierungsmaßnahme auf ein möglicherweise kleineres Gebiet beschränkt werden. Für die Bestimmung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets bilden die Ergebnisse der durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen die Entscheidungsgrundlage.

Bis zur Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen gelten die folgenden vorläufigen Sanierungsziele:

- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentrumsnahen Stadtbereichs sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes;
- hierbei sollen bspw. die Straßeninfrastruktur verbessert, die Erschließung bislang nicht vorhandener Fuß- und Radwegeverbindungen vorgenommen werden und die Aufenthaltsqualität an der Brenz gestärkt werden;
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen;
- Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und energetischer Anforderungen sowie Anpassung an den Klimawandel unter Beachtung der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt, durch Modernisierung und Umnutzung des vorhandenen Wohnraums bzw. Aktivierung von Leerständen zur Stärkung der Innenentwicklung;
- soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude mit anschließender Neubebauung.
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen, z. B. für den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen;
- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur ganzheitlichen ökologischen Erneuerung, mit den vordringlichen Handlungsfeldern Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe im festgelegten Gebiet, Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen;

Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes im Quartier.

Der Gemeinderat der Stadt Herbrechtingen beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 21.07.2022 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch in der zuletzt geänderten Fassung wie folgt:

Beschluss des Gemeinderats der Stadt Herbrechtingen nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zum Zweck der Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit

1. Das Gebiet „Ortskern Ost“ wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Gebiet „Ortskern Ost“ durchführen zu lassen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:
 - Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit des zentrumsnahen Stadtbereichs sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes;
 - hierbei sollen bspw. die Straßeninfrastruktur verbessert, die Erschließung bislang nicht vorhandener Fuß- und Radwegeverbindungen vorgenommen werden und die Aufenthaltsqualität an der Brenz gestärkt werden;
 - Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel, insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen;
 - Schaffung von zusätzlichem, bezahlbarem Wohnraum unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und energetischer Anforderungen sowie Anpassung an den Klimawandel unter Beachtung der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt, durch Modernisierung und Umnutzung des vorhandenen Wohnraums bzw. Aktivierung von Leerständen zur Stärkung der Innenentwicklung;
 - soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude mit anschließender Neubebauung;
 - Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen, z. B. für den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen;
 - Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur ganzheitlichen ökologischen Erneuerung, mit den vordringlichen Handlungsfeldern Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe im festgelegten Gebiet, Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen;
 - Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes im Quartier.
2. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan vom Juli 2022 umgrenzt, dieser Plan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den erforderlichen Betreuungsvertrag für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, abzuschließen.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Der Lageplan ist im Rathaus, Zimmernummer 45 vom 05.08.2022 bis 26.08.2022 (mindestens 2 Wochen) ausgelegt und kann dort zu den üblichen Öffnungszeiten des Rathauses Herbrechtingen eingesehen werden.

Hinweise:

- I. Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Dieses bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
- II. Auskunftspflicht nach § 138 BauGB:

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte, sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Stadt Herbrechtingen oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft kann ein Zwangsgeld wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i.V.m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

Stadt Herbrechtingen, den 21.07.2022