

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/182/2023

Bereich:	FB Planen & Bauen	Datum:	07.12.2023
Bearbeiter:	Till Brieger		

Gremium	Termin	Behandlung	Zuständigkeit
Gemeinderat	21.12.2023	öffentlich	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Sanierungsgebiet Zentrum Unterstadt

- Beschluss über die 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrum Unterstadt“, in Wildberg (Erweiterung des Geltungsbereichs um die Straßenrandbereiche Gartenstraße bis zur Einmündung „Am Spießtor“)

Sachverhalt:

In seiner Sitzung vom 20.01.2022 (Vorlage BV/003/2022) hat der Gemeinderat die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrum Unterstadt“ beschlossen. Die Satzung ist durch öffentliche Bekanntmachung am 02.02.2022 in Kraft getreten.

Die Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahme lauten auszugsweise und zusammengefasst:

- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel durch den generationengerechten Umbau und die barrierearme Gestaltung von Straßen- und Platzbereichen sowie die Schaffung von sicheren Quermöglichkeiten und Verbindungspunkten zwischen den verschiedenen Bereichen im Zentrum,
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Stärkung des Sicherheitsgefühls durch die offenere Umgestaltung von Straßen- und Platzbereichen, die Schließung von Raumkanten und die Beseitigung funktionaler Mängel,
- Stärkung und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentrums von Wildberg als attraktives Stadtzentrum, Ankunftsort und Mobilitätsdrehscheibe,
- Schaffung von Wohnraum durch Neustrukturierung, Modernisierung und Aktivierung von untergenutzten Flächen sowie Reaktivierung von vorhandenem Wohnraum,
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadtbildprägender Gebäude, auch zur Stärkung des öffentlichen Raumes sowie dessen Wiedererkennungswert.

Die Flurstücke 131/3, 136/1, 153 und 153/1 grenzen mit Teilflächen unmittelbar an das bestehende Sanierungsgebiet an oder stehen in funktionalem Zusammenhang mit dem Gebiet. Wesentliches Ziel der Sanierung „Zentrum Unterstadt“ ist die Gestaltung der öffentlichen

Räume sowie eine Aufwertung der Straßenrandbereiche mit Blick auf die Themen Barrierefreiheit und Erreichbarkeit. Die zuvor genannten Flurstücke befinden sich im Besitz der Kommune oder des Landes.

Das geplante Vorhaben zur Aufwertung der Straßenrandbereiche befindet sich derzeit zumindest teilweise noch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Das Vorhaben unterstützt jedoch die zuvor genannten Ziele der Sanierung und leistet einen Beitrag zur Stärkung der Barrierefreiheit.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das Sanierungsgebiet „Zentrum Unterstadt“ um Teilflächen der Flurstücke 131/3, 136/1, 153 und 153/1 zu erweitern. Eine Beteiligung privater Eigentümer wurde nicht durchgeführt, alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Kommune oder des Landes.

Die genannten planerischen und funktionalen Zielsetzungen der Stadt Wildberg für das gesamte Sanierungsgebiet sind auf den Erweiterungsbereich übertragbar. Zielsetzung im Sinne eines Neuordnungskonzeptes für die Sanierungsdurchführung ist es, den öffentlichen Raum und die Straßenrandbereiche zukunftsgerecht umzugestalten. Konkretere Planungsvorstellungen sind bei Bedarf zu gegebener Zeit zu erarbeiten.

Die öffentlichen Aufgabenträger werden soweit erforderlich und notwendig bei der Durchführung der Maßnahmen beteiligt, im Übrigen ist die Abwägung zu deren Stellungnahmen im Zuge des damaligen Satzungsbeschlusses auf das Erweiterungsgebiet übertragbar.

Aufgrund der dargestellten Sachverhalte liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen vor, die belegen, dass eine Miteinbeziehung des in Anlage 2 dargestellten Erweiterungsgebiets in das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Zentrum Unterstadt“ aus städtebaulichen und funktionalen Gründen sinnvoll ist. Auf eine vertiefende vorbereitende Untersuchung kann daher gemäß § 141 Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) verzichtet werden. Ein öffentliches Interesse an der Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung in dem Erweiterungsgebiet ist gegeben.

Im Zuge der Abwägung bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Zentrum Unterstadt“ wurde die Durchführung im umfassenden Verfahren beschlossen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung. Für die Erweiterung ist dieselbe Verfahrensweise vorzusehen.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Durchführungsfrist für eine Sanierungsmaßnahme durch Gemeinderatsbeschluss festzulegen. Diese Frist soll nach den Regelungen des BauGB 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

In der Sitzung vom 20.01.2022 ist für die Sanierung „Zentrum Unterstadt“ eine Durchführungsfrist bis 31.12.2036 beschlossen worden; dies gilt für die nun vorgesehene Gebietserweiterung entsprechend.

Finanzielle Auswirkungen:

Bisher waren die Straßenrandbereiche östlich der Gartenstraße 60 noch nicht in den jeweiligen Förderobergrenzen berücksichtigt. Der Gestaltungsplan für die Gartenstraße weist Flächen von insgesamt 829,14 m² aus. Nach einer erfolgten Erweiterung ergäbe sich hierfür eine Förderobergrenze von 207.285,00 € (entspricht einer Finanzhilfe von 124.371,00 €).

STEP N! 2035 Ziel und Leitprojekt:

Ziele:

- Zukunftsgerechte Infrastruktur und Wirtschaftsstruktur
- Attraktives Wohnumfeld

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Satzung zur ersten Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrum Unterstadt“ in Wildberg.
2. Die Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis 31.12.2036 durchgeführt werden.

Anlagen:

- Entwurf der Satzung zur ersten Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrum Unterstadt“ mit Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets und des Erweiterungsgebiets
- Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets „Zentrum Unterstadt“ mit Darstellung der geplanten Erweiterung