

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Technik und Umwelt	07.02.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	21.02.2019	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt	
Bearbeiter: Uwe Veit Aktenzeichen: 623.1	Datum: 11.02.2019

Betreff: ***Sanierungsgebiet Stadt Blumberg „Stadtmitte II,
 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen &
 Vorbereitung der Beschlussfassung***

- Anlagen:**
- Plansatz
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - Eigenfinanzierungserklärung Stadt Blumberg

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

Begründung:

Zusammenfassung der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Blumberg vom 28.06.2018 (öffentliche Bekanntmachung am 05.07.2018) wurden für das Gebiet „Stadtmitte II“ in der Stadt Blumberg die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- a) Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- b) Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- c) Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

Das Untersuchungsgebiet „Stadtmitte II“ umfasst im Wesentlichen die Haupteinkaufsstraßen Tevesstraße mit dem Marktplatz. Vom Marktplatz in Richtung Westen beinhaltet das Untersuchungsgebiet auch Teile der Hauptstraße, angrenzende Wohnstraßen sowie die Viktor-von-Scheffel-Schule. Nördlich der Tevesstraße schließt ein Wohngebiet an. Im Osten verläuft die Grenze entlang des Industriegebietes an der Winklerstraße und nördlich an der Hauptstraße.

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist dem Plansatz zu entnehmen, der dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 beigefügt ist. Die Gesamtgröße des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 7,81 ha.

2. Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind:

Strukturelle Missstände

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Baulücken und mindergenutzte Flächen im Bereich der Handwerkerstraße, Espenstraße, Tevesstraße und der Danziger Straße. Des Weiteren sind in der Tevesstraße, Theodor-Schmid-Straße und in der Kirchstraße einige mindergenutzte Gebäude, vom Leerstand bedrohte oder bereits leerstehende Gebäude vorhanden. Aufgrund des zukünftigen Umzuges der Viktor-von-Scheffel-Schule benötigt das bestehende, denkmalgeschützte Gebäude bzw. das Areal zukünftig eine neue Nutzung. Insgesamt stehen 7 Hauptgebäude (10 %) leer.

Funktionale Missstände

Der Marktplatz ist durch die derzeitige Nutzung als Parkplatz und den Pkw-Verkehr in seiner Funktion eingeschränkt und bietet somit nur wenig Raum als Aufenthalts- und Kommunikationsfläche. Die Aufenthaltsqualität sollte durch eine Neugestaltung verbessert werden. Des Weiteren gibt es eine fehlende funktionale und visuelle Verknüpfung zwischen der Einkaufsstraße Tevesstraße und dem Marktplatz. Die Aufenthaltsqualität ist entlang der Hauptstraße und der Tevesstraße durch ein hohes Verkehrsaufkommen eingeschränkt. Besonders in der Tevesstraße befinden sich einige Gebäude, auf Grund der vorherrschenden Hinterhofbebauung, in einer eingeeengten Lage.

Räumliche Missstände und Stadtbild

Die innerörtliche Grünfläche zwischen Tevesstraße 72 und 78 ist aufgrund ihrer fehlenden funktionalen Nutzung durch einen hohen Aufwertungsbedarf gekennzeichnet. Da sich im rückwärtigen Bereich der Hauptstraße 75a in Richtung Handwerkerstraße keine Gebäude befinden, fehlt an dieser Stelle eine Raumkante. Hier ist außerdem ein Nachverdichtungspotential vorhanden.

Im Erschließungsbereich der Kirchstraße, Theodor-Schmid-Straße, der östlichen Tevesstraße und ihm Wohngebiet der Danziger Straße sind Gestaltungsmängel vorhanden. Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum befinden sich auf den Freiflächen der Viktor-von-Scheffel-Schule sowie auf dem Marktplatz zwischen der Haupt-, Handwerker-, und Tevesstraße.

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind in privaten Hofbereichen Gestaltungsmängel auf Freiflächen sowie an Baukörpern vorhanden. Erhebliche Mängel befinden sich beispielsweise auf Hofflächen in den rückwärtigen Bereichen der Grundstücke in der Winklerstraße, welche an die Roseneggerstraße angrenzen. Ebenso ist das Stadtbild durch unangepasste Baukörper (z.B. Hauptstraße 69, Kirchstraße 2a) gestört. In der Tevesstraße befinden sich einige Gebäude, die Mängel in der Fassadengestaltung vorweisen.

Die Gebäude des Autohauses und der Tankstelle in der Tevesstraße 64 beeinträchtigen das Stadtbild. Die gewerbliche und handwerkliche Nutzung dieser Fläche führt

zu Lärmemissionen. Des Weiteren ist diese Fläche durch einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Bauliche Missstände

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 69 Hauptgebäude. Es weisen ca. 68 % der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Von den 54 Nebengebäuden weisen ca. 52 % erhebliche und substantielle Mängel auf. Eine energetische Sanierung der Gebäude erscheint darüber hinaus bei einer Vielzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet sinnvoll.

3. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung können Entwicklungsimpulse in durch Missstände und Mängel gekennzeichnete Ortskernbereiche lenken. Sie initiieren dadurch in diesen Bereichen einen Erneuerungsprozess, der sich aus finanziellen, privaten oder sonstigen Gründen dort nicht von selbst einstellen würde. Mit der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme „**Stadtmitte II**“ werden wichtige Stadtkernbereiche mit einbezogen. Es ist deshalb mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass eine besondere städtebauliche und gestalterische Qualität erzielt wird, welche die Identifikation der Bewohner mit der Stadt Blumberg herstellt.

Die vorhandene Struktur des Untersuchungsgebiets sowie der aufgezeigte städtebauliche Handlungsbedarf belegen die Notwendigkeit der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die festgestellten städtebaulichen Mängel, aber auch die daraus resultierenden besonderen städtebaulichen und strukturellen Potenziale bieten einen umfangreichen Handlungsspielraum, um im Rahmen eines Neuordnungskonzepts diese Mängel zu beseitigen bzw. Ansätze für mittel- bzw. langfristige Lösungen zu finden.

Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme „**Stadtmitte II**“ wird im Besonderen charakterisiert durch die Gestaltung öffentlicher Räume sowie den über das Gesamtgebiet verteilten Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen vielfältiger Modernisierungsmaßnahmen (Instandsetzung, ggf. Umnutzung).

Die angestrebte Sanierungsmaßnahme kann daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation, des Klimaschutzes wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder in Blumberg beitragen. Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Alle Maßnahmen im Rahmen der Sanierungskonzeption haben zum Ziel, die bestehende Struktur, soweit möglich und sinnvoll zu bewahren und die Attraktivität von Blumberg als Wohn- und Arbeitsstandort zu erhöhen. Damit soll die innerörtliche Wohnnutzung sowie die Nahversorgung der Bevölkerung stabilisiert und verbessert werden.

Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Entwicklungsschwerpunkte, die im **Neuordnungskonzept** (s. Anlage 1) definiert werden, empfohlen:

Entwicklungsschwerpunkte-	Städtebauliche Ziele
----------------------------------	-----------------------------

und Ziele	
Viktor-von-Scheffel-Schule Neues Quartier mit Gemeinbedarfseinrichtungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierung des vorhandenen historischen Gebäudekomplexes für die Musikschule, Vereine, Heimatmuseum und Lager ■ Teilprivatisierung und Umnutzung der leerstehenden Gebäudeteile nach dem Umzug der Viktor-von-Scheffel-Schule mit ergänzender Wohnbebauung ■ Schaffung von Wohnraum ■ Multifunktionales Bürgerhaus: mit Aula und Turnhalle, offene Räumlichkeiten ■ Verbesserungsmaßnahmen des Wohnumfeldes zur Steigerung der Aufenthalts- und Wohnqualität ■ Schaffung eines Quartiertreffpunktes
Handwerker- und Hauptstraße Neues Wohn- und Büroquartier	<ul style="list-style-type: none"> ■ Realisierung zentrumsnaher Wohnangebote mit urbanem Charakter für Senioren, Single, Paare und Familien ■ Schaffung neuer Wohnformen, Betreutes Wohnen ■ Steigerung der Attraktivität des Wohnumfeldes und Aufwertung der Freiflächen ■ Stärkung der Attraktivität des Ortskernes ■ Verknüpfung der angrenzenden Quartiere ■ Neuordnung Verkehrssituation (z. B. durch eine Einbahnstraßenregelung der Handwerker-/Tevesstraße bis zur Kreuzung Espenstraße)
Marktplatz Neugestaltung als Treffpunkt und Stadtzentrum	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schaffung eines belebten zentralen öffentlichen Aufenthalts- und Kommunikationsbereiches ■ Funktionale Neuausrichtung des Marktplatzes als neue Stadtmitte ■ Räumliche Fassung und Definition des Platzbereiches durch Neugestaltung und ansprechende Möblierung ■ Verkehrsberuhigung des Marktplatzes und Verkehrsreduktion der angrenzenden Tevesstraße ■ Barrierefreie und barrierearme Freiflächen ■ Verknüpfung zwischen Marktplatz, Grünflächen und Einkaufszone durch attraktive Fußwegeverbindungen ■ Ansiedlung der Touristeninformation am Marktplatz ■ Ausweitung der Stadtbibliothek, offene Bibliothek am Marktplatz mit freiem WLAN-Zugang, schnellem Glasfaserinternet, Verfügbarkeit von E-books, Veranstaltungen „außen und innen“ ■ Ausweitung des Eventcharakters am Marktplatz, Streetart Festival, Auftritte der Vereine, Erweiterung um Konzerte, Veranstaltungen, Stärkung des Wochenmarktes und spezielle regelmäßige Markt- und Händlerereignisse z.B. aus der Region ■ Einrichtung eines Generationenspielplatzes auf der Grünfläche ■ Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungsunternehmen ■ Ansiedlung des Pflege- und Betreuungssektors ■ Neuordnung der Parkplatzsituation: Schaffung von anliegenden Parkplätzen ohne eine Beeinträchtigung der Marktplatzfunktion
Tevesstraße Aufwertung der Einkaufsfunktion und des Wohnumfeldes	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stärkung als Handels- und Dienstleistungsstandort und Ausbildung einer Einkaufszone ■ Aktivierung von Leerstand und mindergenutzten Gebäuden ■ Energetische Sanierung der Gebäudesubstanz, Erhalt der historischen Bausubstanz, Ersatzbauten, Entkernung ■ Aufwertung und Gestaltung des Erschließungsbereich der Tevesstraße

	und des angrenzenden Wohnquartiers mit Wohnumfeld <ul style="list-style-type: none"> ■ Aufwertung der privaten (Hinter-) Hofbereiche ■ Neuordnung der Verkehrssituation mit Stärkung der Fußgänger durch Verkehrslenkung, Neuordnung und Gestaltung ■ Nach Möglichkeit wäre ein Kurzzeitparkregelung in der Tevesstraße sowie eine Einbahnstraßenregelung in der Espenstraße und Winklerstraße sinnvoll ■ Betriebsverlagerung
--	---

4. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Nach der Beteiligtenversammlung vom 25.09.2018 wurde eine schriftliche Befragung der Beteiligten durchgeführt. Dabei wurden die Beteiligten bezüglich ihrer Absichten und ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit der Eigentümer ist ein wesentliches Indiz für die Durchführbarkeit der Sanierung im Hinblick auf private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen.

Es wurden vier unterschiedliche Fragebögen in folgender Anzahl und mit folgendem Rücklauf versendet:

Fragebogen	Gruppe der Beteiligten	Ver-sandt	Rücklauf absolut	Rücklauf prozentual
Grundstücks- und Gebäudefragebogen	Eigentümer	56	20	36 %
Haushalts- und Wohnungsfragebogen	Bewohner *	178	21	12 %
Fragebogen zur Wohnungszufriedenheit	Bewohner *	178	20	11 %
Betriebsfragebogen	Gewerbetreibende	18	8	44 %
Gesamt		430	69	16 %

* selbstnutzende Eigentümer, Mieter, Wohnberechtigte etc.

Die sich so ergebenden Rücklaufquoten von 36 % bei den Eigentümern und 44 % bei den Betrieben, lassen auf ein großes Interesse an der Sanierungsmaßnahme rückschließen.

45 % der an der Befragung teilnehmenden Eigentümer erklärten ihre Mitwirkungsbereitschaft hinsichtlich der Erneuerung ihrer Gebäude. 5 % der Eigentümer erwägen einen Abbruch mit anschließender Neubebauung des freien Grundstücks. Weitere 5 % haben die Absicht ihr Grundeigentum zu verkaufen. Damit haben über die Hälfte der antwortenden Eigentümer Veränderungsabsichten.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Privateigentümer wird in großem Maße über den Erfolg der Sanierungsmaßnahme entscheiden. Das Ergebnis der mitwirkungsbereiten Eigentümer ist für die anstehende Sanierung in Blumberg als positiv zu bewerten.

5. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 15.10.2018 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele, soweit möglich und erforderlich, berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, wird eine weitere Verfahrensbeteiligung gewährleistet. Die vollständigen Stellungnahmen der TÖB werden dem Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen als Anhang beigefügt. Dieser kann nach seiner Veröffentlichung bei der Stadt Blumberg im Rathaus eingesehen werden.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Der Bund und das Land Baden-Württemberg stellen für die Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte II“ in Blumberg einen Gesamtförderrahmen aus Mitteln des Programms „Soziale Stadt“ in Höhe von

1.000.000,- €

bereit (Erlass des Regierungspräsidiums Freiburg 04.06.2018). Davon tragen der Bund und das Land Baden-Württemberg 600.000,- € (60 %) und die Stadt 400.000,- € (40 %).

Auf der Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die in Anlage 2 angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt.

Mit dem Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung war ein benötigter Förderrahmen von 3.630.000 € beantragt worden. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen ergab sich ein höherer Mittelbedarf (**3.352.000,- EUR**). Diese zu erwartenden Kosten liegen somit deutlich über dem bewilligten Förderrahmen.

Um das Sanierungsgebiet unter Zugrundelegung des Neuordnungskonzepts (Sanierungsziele) und des bewilligten Förderrahmens förmlich als Satzung festlegen zu können, wird die Abgabe einer **Eigenfinanzierungserklärung** i. H. v. **2.352.000,- EUR** vorgeschlagen (Differenz zwischen dem benötigten und dem bewilligten Förderrahmen). Die Eigenfinanzierungserklärung (**Anlage 3**) dient nicht dazu, die Gemeinde zu einer erhöhten Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verpflichten, sondern es soll mit dieser Erklärung die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung gewährleistet werden. Die Eigenfinanzierungserklärung mindert auch keinesfalls die Chancen für eine spätere Aufstockung der Finanzhilfen.

Die Herren Konstantin Schmidt und Sebastian Brandsch von der STEG aus Stuttgart werden in der Sitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen.