

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2024/266		
Aktenzeichen: Federführung:	623.220.000 Planungsamt			
Ausschuss für Umwelt und Technik		Vorberatung	öffentlich	23.10.2024

Pr. Nr. 40

Sanierungsgebiet "Pforzheimer Straße/Schillerstraße" - Vorbereitende Untersuchungen Erweiterungsbereich Kronenstraße / Alb - Vorberatung Vorlage: 2024/266

Empfehlung: (Ja 16 Nein 0 Enthaltung 0 Befangen 0)

- 1. Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im Erweiterungsbereich Kronenstraße / Alb und der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen beschließt der Gemeinderat, die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese einzuleiten.**
- 2. Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen wird auf Grundlage des beigefügten Lageplanes vom 25.09.2024 beschlossen.**

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Beteiligung des Ortschaftsrats

- ☐ Ist erfolgt Datum der Sitzung: _____
☒ nicht erforderlich

Gremium	Sitzung
AUT	18.05.2022
GR	08.06.2022
AUT	12.07.2023
GR	26.07.2023

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/Auftrag/Projekt	Sachkonto	Erläuterung	Betrag in €
2024	51100101	44290000	Vorbereitende Untersuchung	ca. 18.300,-

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit im Erweiterungsbereich Kronenstraße / Alb und der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen beschließt der Gemeinderat, die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Die Verwaltung wird beauftragt, diese einzuleiten.
2. Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen wird auf Grundlage des beigefügten Lageplanes vom 25.09.2024 beschlossen.

Erläuterungstext

Ausgangssituation

Das Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße / Schillerstraße“ befindet sich seit dem 01.01.2021 im städtebaulichen Bund-Länder-Erneuerungsprogramm Soziale Stadt. Der Bewilligungszeitraum endet am 30.04.2030. Der Förderrahmen umfasst derzeit 2.166.667 €, die Finanzhilfe beträgt 1.300.000 €. Das Sanierungsgebiet wurde erstmals mit GR-Beschluss vom 26.07.2023 um die beiden Grundstücke Hirschgasse 4 und 6 erweitert.

Für das Sanierungsgebiet wurden folgende Sanierungsziele definiert:

- Aufwertung der Eingänge zur Altstadt
- Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Umbau des Straßenraums, Platzgestaltung
- Verbesserung der Handelslage
- Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen
- Entflechtung Gemengelagen
- Aufwertung der Grünanlagen und Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse
- Schaffung innerstädtischen Wohnraums,

Über die Städtebauförderung werden zurzeit folgende Projekte vorbereitet, umgesetzt und mitfinanziert:

- Modernisierung Kirchenplatz 5-9
- Modernisierung Hotel Sonne
- Hirschgasse 4-6
- Verwaltungsflächen Feuerwehrareal (Ratenkauf)
- Straßengestaltung Pforzheimer Straße Nord
- Umfassende Modernisierung Lauergasse 23.

An das Sanierungsgebiet außerhalb angrenzend, in der nördlichen Altstadt wurden insbesondere im Bereich der Kronenstraße durch Untersuchungen der Innenstadt (ISEK – Lupenbereich) weitere

städtebauliche Defizite festgestellt. So stehen bereits einige Geschäfte leer oder sind von Geschäftsaufgaben und Leerstand bedroht. Die Gebäude weisen z. T. baulichen Verbesserungsbedarf auf.

Weiterhin werden in einer Machbarkeitsstudie des Büros Freiraumconcept Maßnahmen zur Aktivierung der Innenstadt mit einer wichtigen Vernetzung der Grundstrukturen und Erlebbarmachung der Alb analysiert. Ein Teil dieser Maßnahmen wären grundsätzlich über das Bund-Länder-Programm förderfähig.

Vor einer Erweiterung des Sanierungsgebietes hat die Stadt nach Vorgabe des Regierungspräsidiums Karlsruhe die städtebaulichen Missstände und die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen über Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB nachzuweisen.

Verfahren

Der derzeitige Sanierungsbetreuer, die KommunalKonzept BW GmbH (KKBW) aus Freiburg, wurde mit der Durchführung der VU für das abgegrenzte Erweiterungsgebiet „Kronenstraße / Alb“ beauftragt.

Der Leistungsumfang beinhaltet eine Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Situation im geplanten Erweiterungsbereich, um die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer Sanierung vor allem unter Berücksichtigung von strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen zu eruieren. Dazu wird im betreffenden Bereich eine Befragung aller Eigentümerinnen und Eigentümer und Gewerbetreibenden mittels Fragebogen durchgeführt und ausgewertet.

Ziel ist die Erfassung der Mitwirkungsbereitschaft und Anregungen der Betroffenen sowie des Gebäudezustandes. Für ein VU-Gebiet gilt grundsätzlich eine Auskunftspflicht der Betroffenen gemäß § 138 BauGB, so dass eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse möglich wird. Die VU beinhaltet ebenso die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB abzufragen und aufzuarbeiten. Mögliche Anregungen und Bedenken sind bei der geplanten Entwicklung zu berücksichtigen. Die bereits beschlossenen Sanierungsziele werden überprüft und bei Bedarf angepasst. Über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der Anhörung der Behörden wird der Gemeinderat informiert und die Ergebnisse werden dokumentiert und dienen insbesondere der weiteren Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe.

Für den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen bedarf es eines Gemeinderatsbeschlusses gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nach § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In dieser Bekanntmachung ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB, welche die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte betrifft, hinzuweisen.

Abgrenzung Untersuchungsgebiet Erweiterungsbereich

Der Untersuchungsraum der vorbereitenden Untersuchungen ist aus dem beigelegten Lageplan vom 25.09.2024 ersichtlich und umfasst eine Fläche von ca. 1,54 ha.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet im Lageplan folgende Flurstücknummern:

3/0, 112, 102/2, 102/1, 101, 100, 99, 98/1, 127, 126, 125, 123, 122/1, 117, 116, 115, 114, 452, 451/1, 134, 133, 132, 43, 129, 45 teilweise, 113 teilweise, 227/13 teilweise, 456 teilweise, 453, 44 teilweise, 231/1, 141/1, 450 teilweise, 131 teilweise.

Beauftragung und Kosten der vorbereitenden Untersuchungen

Die KKBW GmbH wird beauftragt, die VU für den Erweiterungsbereich durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden nach § 139 BauGB einzuholen. Die Kosten der VU werden gemäß vorliegendem Angebot aufgerundet 18.263 € (brutto) betragen. Die Aufwendungen sind zu 100% förderfähig.

- - -

Anlagen

Anlage 1 - VU_Pforzheimer Str_Schillerstr_2.Änd-ÜPI_M2000

Diskussion im Gremium

Bürgermeister Dr. Heidecker verweist auf die Vorlage.

Herr Meyer-Buck stellt diese Vorlage anhand einer PowerPoint Präsentation vor.

Nach kurzer Aussprache wird von allen Anwesenden Zustimmung zur Beschlussempfehlung signalisiert.

gez.
Dr. Moritz Heidecker
Bürgermeister