

Beschlussvorlage

Nr. GR/032/2016

Aktenzeichen	022.39, 623.227	Datum: 03.03.2016
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Heinrich Lumpp	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	22.03.2016	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Städtebauliche Erneuerung „Wiesental/Innenstadt Ost“ hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und Beschluss der Förderrichtlinie für private Maßnahmen

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat beschließt das Erneuerungsgebiet „Wiesental/Innenstadt Ost“ als förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet und stimmt der als Anlage 1 zur Vorlage beigefügten Satzung (Abgrenzungsplan vom 02.02.2016) mit der Wahl zum umfassenden Verfahren zu.

Der Gemeinderat beschließt, die Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie von Abbruchmaßnahmen im Erneuerungsgebiet gemäß Anlage 2 zur Vorlage anzuwenden.

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen: Förderzusage des Regierungspräsidiums Karlsruhe, verteilt auf 8-10 Jahre (Fördersatz 60 %)	1,5 Mio. €
Ausgaben: Komplementärmittel der Stadt verteilt auf 8-10 Jahre	1,0 Mio. €

Sachverhalt:

Mit dem Sanierungsgebiet „Wiesental/Innenstadt Ost“ ist erfreulicherweise zu Beginn des Jahres 2016 bereits nach erstmaliger Antragsstellung ein weiteres Gebiet der Stadt Sinsheim für städtebauliche Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Bund/Länderprogramms „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt“ (SSP) aufgenommen worden. Der Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe datiert vom 10.02.2016 und gewährt der

Stadt Sinsheim 1,5 Mio. € Finanzhilfen, was einem Förderrahmen von 2,5 Mio. € entspricht (Anlage 3).

Grundlage der Antragstellung war das integrierte Stadtentwicklungskonzept ISEK (= gesamtstädtisches Konzept) und die Voruntersuchung „Wiesental/Innenstadt Ost“, deren Ergebnisse im Gremieninformationssystem umfassend dargelegt sind. Die Ergebnisse der durchgeführten „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB werden in der Sitzung vorgestellt. Da die Voruntersuchung für das Sanierungsgebiet erst im September 2015 abgeschlossen wurde, sind deren Ergebnisse weiterhin aktuell.

Das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ dient v.a. zur Stabilisierung und Aufwertung von Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, die auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt sind. Fördermittel können für städtebauliche Maßnahmen insbesondere

- für die Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums,
- für die Verbesserung sozialer Infrastrukturen (kinder-, familien- und altengerecht),
- für die Integration benachteiligter Bevölkerungsgruppen und Menschen mit Migrationshintergrund,
- für die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierefreiheit,
- für die Planung und Umsetzung der Maßnahmen,
- für Bürgerbeteiligung und Mobilisierung von Ehrenamtlichen und
- für die Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts eingesetzt werden.

Förderfähig sind Maßnahmen auch in Kooperation mit Dritten.

Bei einer Sanierung können im Einzelfall auch sanierungsbedingte Wertsteigerungen von betroffenen Grundstückseigentümern erhoben bzw. mit Zuschüssen/ Entschädigungen verrechnet werden. Da in Teilen des Erneuerungsgebietes „Wiesental/Innenstadt Ost“ zudem bodenordnende Maßnahmen vorgesehen sind, ist es sinnvoll, analog zu den bisher in der Stadt Sinsheim durchgeführten und laufenden Sanierungsgebieten, das umfassende Verfahren anzuwenden. Das Baugesetzbuch sieht dazu in § 142 Abs. 3 BauGB vor, ein Sanierungsgebiet als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen. Der Satzungsbeschluss ermöglicht einen Sanierungsvermerk gemäß §143 Abs. 2 BauGB in den Grundbüchern und sichert gemäß §144 BauGB eine Genehmigungspflicht durch die Stadt Sinsheim bei Vorhaben, Maßnahmen und Rechtsvorgängen im festgelegten Sanierungsgebiet. Die Genehmigungspflicht soll gewährleisten, dass die gesamte Sanierung entsprechend des Sanierungsziels durchgeführt wird. Unberührt hiervon gibt es darüber hinaus die Möglichkeit der verbindlichen Bauleitplanung.

Im Blick auf die anstehenden Maßnahmen sowohl im öffentlichen wie auch privaten Sektor wurde die Gebietsgröße bei der Voruntersuchung um die Flächen der östlichen Sportanlagen reduziert (Anlage 1, Abgrenzungsplan vom 02.02.2016). Die Satzung für das Sanierungsgebiet „Wiesental/Innenstadt Ost“ mit der überarbeiteten Gebietsabgrenzung würde mit der öffentlichen Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses nach §143 BauGB rechtsverbindlich.

Ein wesentliches Merkmal der bisherigen Erfolge in der städtebaulichen Erneuerung in Sinsheim und den Stadtteilen Hilsbach, Eschelbach und Hoffenheim bildete die hohe Mitwirkung der privaten Eigentümer bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen und/oder Abbruchmaßnahmen mit anschließenden Neubauten. Auch im vorliegenden Gebiet haben bei der Eigentümerbefragung zur Voruntersuchung 37 % der befragten Eigentümer grundsätzlich Interesse an einer Sanierung oder Modernisierung geäußert. Privatmaßnahmen sollen daher von der Stadt Sinsheim auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter den in der zu beschließenden Förderrichtlinie genannten Regularien gefördert werden (Anlage 2).

Jörg Albrecht
Oberbürgermeister

Tobias Schutz
Dezernatsleitung

Heinrich Lumpp
Amtsleiter

Anlagen:

1. Sanierungssatzung mit Abgrenzungsplan vom 02.02.2016
2. Richtlinie zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie von Abbruchmaßnahmen, Stand: März 2016
3. Zuwendungsbescheid vom 10.02.2016
4. VU Wiesental/ Innenstadt-Ost September/ Oktober 2015, online im Gremieninformationssystem, nichtöffentlich