

Beschlussvorlage

Nr. GR/049/2024

Aktenzeichen	623.228	Datum: 28.03.2024
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	Behandlung	Datum	Status
Gemeinderat	Entscheidung	16.04.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Innenstadt-West" Bereich Hauptstraße 68 - Ergänzung und Präzisierung der Sanierungsziele

Vorschlag / Ergebnis:

Die sanierungsrechtlichen Ziele der mit Beschlussfassung vom 08.12.2020 beschlossenen Satzung über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt-West“ werden für das Sanierungsgebiet gemäß § 140 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) wie folgt ergänzt bzw. konkretisiert:

1. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Kompensation der oft fehlenden privaten Grünbereiche.
2. Schaffung von Begegnungsräumen für den sozialen Austausch.
3. Sicherung und mögliche Erweiterung von Grünbereichen durch Entsiegelung und Abbruch von Gebäuden u.a. auf dem Grundstück Hauptstraße 68, Flst.-Nr. 43 zur Schaffung von fehlenden Frei- und Grünflächen.
4. Verbesserung der Ausstattung des Gebietes mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren Frei- und Grünflächen abgerückt von der Hauptverkehrsstraße unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes so wie der kulturellen und sozialen Aufgaben im Sanierungsgebiet.
5. Stärkung der Innenstadt als abwechslungsreicher Begegnungsraum.
6. Gestalterische Aufwertung des Straßenraumes und des Stadtbildes durch Neugestaltung einer Frei- und Grünfläche auf den Grundstücken Flst.-Nr. 38/1, 39, 40, 43 und 50.
7. Verbesserung der grünen Infrastruktur durch Schaffung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen.
8. Verbesserung von kurzen Wegen zur Innenstadt mit gleichzeitiger Erhöhung des Kleinklimas.
9. Verbesserung der Durchgängigkeit des Wegegrundstücks Flst.-Nr. 39 sowie Förderung des Zugangs zur Kirchplatzpassage auf dem Grundstück Flst.-Nr. 50.

10. Einrichtung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche auf den Grundstücken Flst-Nr. 38/1, 39, 40, 43 und 50; hierdurch Schaffung eines multifunktionalen Grün- und Freiraumes als abwechslungsreicher Begegnungsraum und Stärkung der grünen Infrastruktur und des Mikroklimas im Quartier.

Die vorstehend beschlossenen Zielsetzungen beziehen sich auf den aus beiliegendem Plan, Anlage 1, ersichtlichen Geltungsbereich des Sanierungsgebietes. Die Zielsetzungen sind mit diesem Plan für den betroffenen Geltungsbereich öffentlich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen: nein

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08.12.2020 wurde die Festsetzung des förmlichen Sanierungsgebiets „Innenstadt-West“ beschlossen.

Mit Beschluss vom 29.09.2020 beschloss der Gemeinderat erstmalig die Vorbereitenden Untersuchungen vom September 2020 zum Sanierungsgebiet. Die mit Beschluss vom 29.09.2020 im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen vom September 2020, S. 53 ff. beschlossenen Sanierungsziele, werden nachfolgend noch einmal ausschnittsweise nachrichtlich dargestellt:

- Umgestaltung und Aufwertung der Hauptstraße, der Fußgängerzone und Vorbereiche der Geschäfte für ein stimmiges Einkaufserlebnis
- Erhöhung des Grünanteils auf öffentlichen und privaten Parkplatzflächen
- Ergänzende, standortgerechte Baumpflanzungen bei allen Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Verbesserung des Kleinklimas prüfen
- Sicherung und stellenweise Erweiterung der vorhandenen privaten Grünbereiche durch Entsiegelung und Abbruch von nicht genutzten Nebengebäuden
- Erneuerung und Umgestaltung der Fußgängerzone im Bereich von Karlsplatz, Kirchplatz und Bahnhofstraße. Hierbei sind die Erhöhung der Attraktivität und des Grünanteils sowie die Barrierefreiheit wichtige Erneuerungsaspekte. Zudem sollte eine stärkere gestalterische Verknüpfung der drei Bereiche miteinander angestrebt werden.
- Neuordnung von ungeordneten Hinterhöfen und Nebengebäuden sowie Schuppen
- Erhöhung des Grünanteils im Gebiet, auch durch Verpflichtung zur Begrünung von Dächern und Fassaden bei Neubauten
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Kompensation des oft fehlenden privaten Grünbereichs oder Freisitzes, Schaffung von Begegnungsräumen für den sozialen Austausch
- Vermeidung von Angsträumen in kleinen Gassen und Passagen, insbesondere bei einsetzender Dunkelheit durch entsprechende Gestaltung, Beleuchtung etc.
- Verwendung von wasserdurchlässigen Bodenbelägen zur Entsiegelung von Hofbereichen, Einfahrten, Parkplätzen etc.

Die LBBW – Immobilien Kommunalentwicklung GmbH als Sanierungsbeauftragte der Stadt Sinsheim hat nunmehr eine Stellungnahme zur Aktualisierung der vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungsziele angefertigt. Auf die Anlage 2 wird verwiesen.

Anlass der Präzisierung war die Mitteilung der Notarin Schuster über die Veräußerung des Grundstücks Flst.-Nr. 43, Hauptstraße 68 mit Urkunde vom 04.12.2023, UVZ-Nr. 1344/2023. In Umsetzung der oben genannten Sanierungsziele wurde seitens der Stadtverwaltung eine Planung entworfen, welche eine Verlagerung von öffentlichen Nutzungen in das veräußerte Grundstück betrifft. Insoweit sei auf das Nutzungskonzept Anlage 3 verwiesen.

Um die Voraussetzungen einer Folgenutzung zu schaffen, empfiehlt es sich, die Sanierungsziele der Sanierungssatzung vom 29.09.2020 zu präzisieren. Zudem hat die Stadtverwaltung gegenüber den Kaufvertragsparteien die Absicht bekundet, ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BauGB an dem veräußerten Grundstück auszuüben. Daher empfiehlt sich die Präzisierung der Sanierungsziele auch deshalb, um bei der Ausübung des Vorkaufsrechts die Gründe des Wohls der Allgemeinheit nach § 24 Abs. 3 BauGB besser und nähergehend präzisieren zu können. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde (§ 140 Nr. 3 BauGB).

Heute weist das Gebäude auf dem Grundstück Flst.-Nr. 43, Hauptstraße 68 substanzielle Mängel auf und ist sanierungsbedürftig. Ein Substanzmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. b BauGB liegt vor. Zudem fehlt es im Hofbereich des Grundstücks Flst.-Nr. 43 sowie den Grundstücken Flst.-Nr. 40 und 39 vollständig an Grünflächen.

Zudem liegt ein städtebaulicher Funktionsmangel im Sinne von § 136 Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Gebiet „Innenstadt-West“ vor. In Anknüpfung der oben auszugsweise genannten ursprünglichen Sanierungsziele einer Aufwertung des öffentlichen Raumes, der Schaffung von zusätzlichen Grünflächen sowie Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zur Kompensation des oft fehlenden privaten Grünbereichs oder Freisitzes, Schaffung von Begegnungsstätten für den sozialen Austausch; ist nun die Verbesserung der Ausstattung des Gebietes Innenstadt-West mit zentral gelegenen und fußläufig für alle Generationen erreichbaren Frei- und Grünflächen abgerückt von der Hauptverkehrsstraße ein Ziel der Sanierung.

Um die beschriebenen Sanierungsziele zu erreichen bzw. vorhandene Missstände zu beheben, plant die Stadt Sinsheim deshalb die Errichtung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche auf den Grundstücken Flst.-Nr. 38/1, 39, 40, 43 und 50. Auf diese Weise kann der Anteil an Grünflächen erhöht werden und es wird abgerückt von der Hauptverkehrsstraße ein multifunktionaler Begegnungsraum unter Aufwertung des Stadtbildes sowie der Aufenthaltsqualität geschaffen.

Das Grundstück Hauptstraße 68, Flst.-Nr. 43 ist hierfür als Auftakt aufgrund der zentralen Lage sowie der wenig hochwertigen Bausubstanz gut geeignet. Durch die damit einhergehende Entsiegelung kann ein Grün- und Aufenthaltsraum geschaffen werden. Ein anderes gleich geeignetes Grundstück für die Einrichtung einer öffentlichen Frei- und Grünfläche mit einer derart zentralen Lage ist im Eigentum der Gemeinde nicht vorhanden.

Weiterhin ist ein Ziel der Sanierung auch die Neuordnung von ungeordneten Hinterhöfen. Aufgrund des Miteigentumsanteils des Grundstücks Flst.-Nr. 43 an dem Wegegrundstück Flst.-Nr. 39 kann die Zugänglichkeit der Kirchplatzpassage verbessert werden, indem die Stadt über ihren Miteigentumsanteil diese Zugänglichkeit verbessern und sichern kann (§ 136 Abs. 3 Nr. 1 lit. c BauGB). Durch die Neuordnung des Hofbereichs und die Förderung der Zugänglichkeit der Kirchplatzpassage kann zudem das bereits in der Voruntersuchung vom September 2020 bestimmte Sanierungsziel einer Vermeidung von Angsträumen in kleinen Gassen und Passagen, insbesondere bei einsetzender Dunkelheit durch entsprechende Gestaltung, Beleuchtung etc. gefördert werden. Bisher ist lediglich an der öffentlichen Straße eine Straßenlaterne vorhanden, während im Hofbereich keine ausreichende Beleuchtung vorhanden ist.

Diesem Sanierungsziel trägt das Nutzungskonzept in Anlage 3 Rechnung, indem eine Blickbeziehung von der Hauptstraße in den Hofbereich geschaffen wird.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Sanierungsbeauftragten LBBW – Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vom 28.03.2024 verwiesen, Anlage 2

Bernd Kippenhan
Bürgermeister

Sebastian Falke
Amtsleiter

Anlage/n:

1. Gebietsabgrenzung „Innenstadt-West“
2. Stellungnahme des Sanierungsträgers LBBW vom 28.03.2024
3. Nutzungskonzept