



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

03.07.2018

Vorlagen Nr.

41 /2018

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt:

Bauamt

Beratungsgegenstand:

Stadt Blaustein, Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Blaustein"

Beschlussantrag:

Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen
gem. § 141 Abs. 3 BauGB



**Thomas Kayser
Bürgermeister**

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
-		
-		
-		
-		

II. Sachvortrag

Aufgrund der im Rahmen der Grobanalyse aus dem Jahr 2014 und des „STEP 2030“ aus dem Jahr 2017 festgestellten Mängel, der angestrebten Ziele und der Programmschwerpunkte im Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ hat die die Verwaltung der Stadt Blaustein in Zusammenarbeit mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, im Oktober 2017 zum vierten Mal einen Antrag auf Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung beim Regierungspräsidium eingereicht. Im Mai 2018 wurde dieser positiv beschieden und das Gebiet damit in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen. Bislang wurden Finanzhilfen in Höhe von 800.000,00 € (60 %) bewilligt. Zusammen mit dem kommunalen Eigenanteil in Höhe von ca. 533.333,00 € (40 %) ergibt sich ein derzeitiger Förderrahmen von ca. 1.333.333,00 €.

Voraussetzung für den Abruf und die Verwendung von Fördermitteln ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Stadt Blaustein sogenannte vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen derer sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wird so abgegrenzt, dass alle untersuchungswürdigen Bereiche miteinbezogen werden. Bei der späteren förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes kann die Sanierungsmaßnahme auf ein möglicherweise kleineres Gebiet beschränkt werden. Für die Bestimmung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bilden die Ergebnisse der durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen die Entscheidungsgrundlage.

Bis zur Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen gelten die folgenden vorläufigen Sanierungsziele:

- Stärkung und Attraktivierung des Stadtzentrums Blaustein als lebendiges Zentrum für Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Freizeit; Profilierung der kommunalen Identität;
- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung der Stadtmitte mit ihren zentralen Funktionen für die Stadt und ihre Stadtteile;
- Aufwertung der Stadtgestalt und des öffentlichen Raumes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen, Begrünung;
- Vernetzung der zentralen Innenstadtbereiche mit den restlichen Stadtteilen und dem Ufer der Blau durch Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen;
- Aktivierung und städtebaulich maßstäbliche Neuordnung der vorhandenen Brach- und Entwicklungsflächen am Bahnhof;
- Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete, um den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg zu stärken;
- Schaffung von Wohnqualität, v.a. im südlichen Teilgebiet; Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes; Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den

demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen);

- Entschärfung der im Hinblick auf die Verkehrssicherheit problematischen Situation des jetzigen Verlaufs der B 28;
- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten; soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung;

Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten.

III. Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein beschließt in seiner öffentlichen Sitzung am 03.07.2018 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der zuletzt geänderten Fassung wie folgt:

Beschluss des Gemeinderats der Stadt Blaustein nach § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zum Zweck der Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit

1. Das Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Gebiet „Stadtzentrum Blaustein“ durchführen zu lassen. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:
 - Stärkung und Attraktivierung des Stadtzentrums Blaustein als lebendiges Zentrum für Handel, Dienstleistung, Wohnen, Kultur und Freizeit; Profilierung der kommunalen Identität;
 - Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung der Stadtmitte mit ihren zentralen Funktionen für die Stadt und ihre Stadtteile;
 - Aufwertung der Stadtgestalt und des öffentlichen Raumes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen, Begrünung;
 - Vernetzung der zentralen Innenstadtbereiche mit den restlichen Stadtteilen und dem Ufer der Blau durch Stärkung der Fuß- und Radwegverbindungen;
 - Aktivierung und städtebaulich maßstäbliche Neuordnung der vorhandenen Brach- und Entwicklungsflächen am Bahnhof;
 - Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete, um den Wirtschaftsstandort Baden-Württemberg zu stärken;
 - Schaffung von Wohnqualität, v.a. im südlichen Teilgebiet; Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes; Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen);
 - Entschärfung der im Hinblick auf die Verkehrssicherheit problematischen Situation des jetzigen Verlaufs der B 28;
 - Erhaltende Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten; soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung;
 - Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten.

2. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan von Juni 2018 umgrenzt, dieser Plan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.
3. Die Verwaltung schließt den erforderlichen Betreuungsvertrag für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und die Sanierungsdurchführung mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg.
4. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

Der Lageplan ist im Rathaus Blaustein, Zimmernummer 208 vom 16.07.2018 bis 27.07.2018 (mindestens 2 Wochen) ausgelegt und kann dort während der üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.


Hinweise:

1. Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Dieses bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.

Auskunftspflicht nach § 138 BauGB:

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte, sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Stadt Blaustein oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönliche Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft kann ein Zwangsgeld wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i. V. m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

Externe Fachleute: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

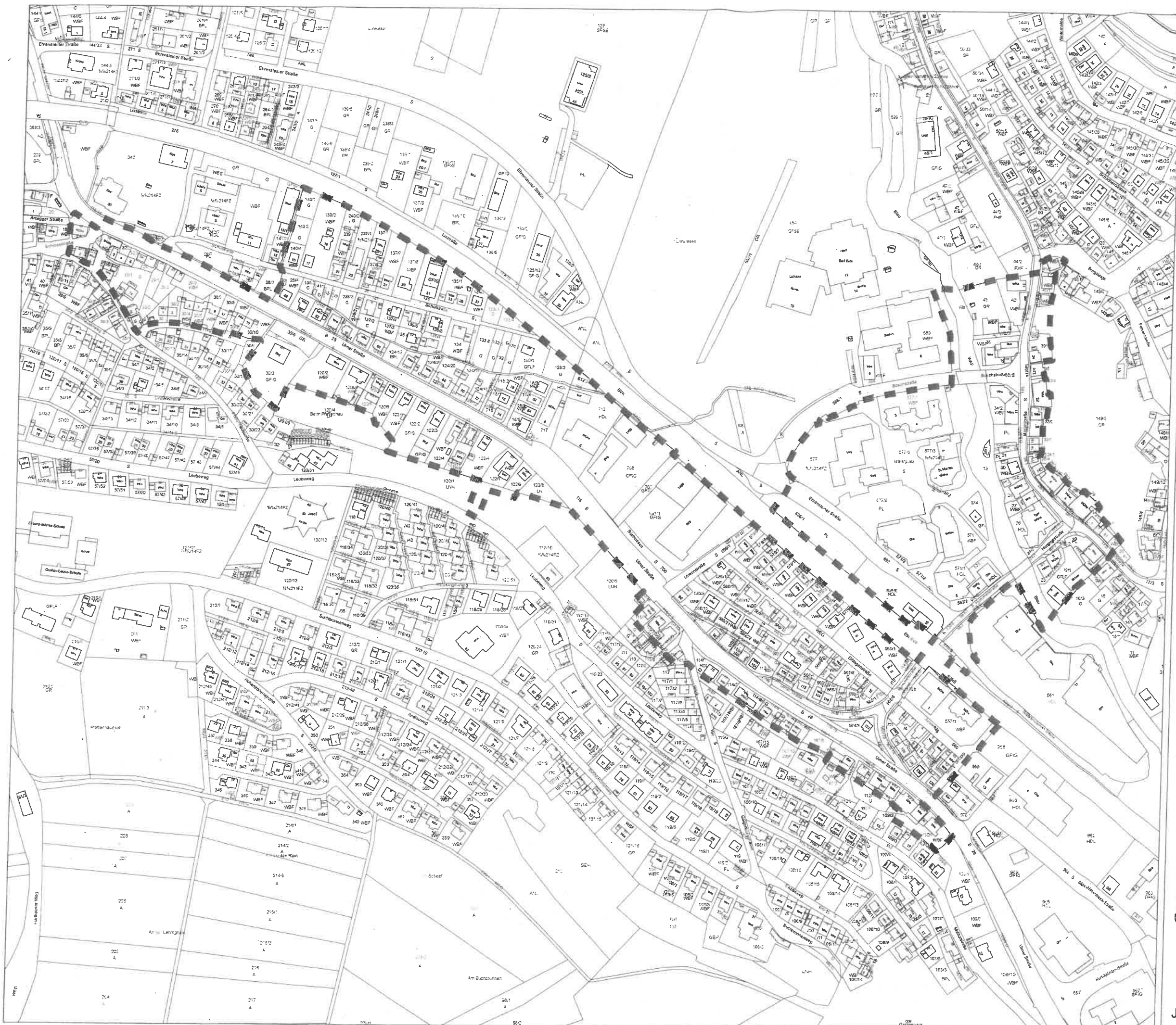

.....
Franz Schmutz, Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:


Sandra Pianezzola
Amtsleiter
Bauamt

Anlagen:


Abgrenzungsplan vom Juni 2018

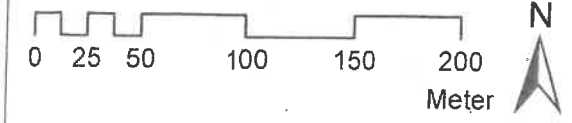


Stadt Blaustein

Vorbereitende Untersuchungen "Stadtzentrum Blaustein"

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(19,5 ha)



Juni 2018

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

 **wüstenrot**
Wünsche werden Wirklichkeit.