

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 045/2020

Stabstelle Sanierung

21.02.2020

Betrifft: Geplantes Sanierungsgebiet "Umfeld Bahnhof Albstadt-Ebingen" - Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	10.03.2020	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	26.03.2020	Ö	Abgesagt	
Gemeinderat	28.05.2020	Ö	Kenntnisnahme	

Beschlussvorschlag

1. Die Vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet "Umfeld Bahnhof Albstadt-Ebingen" werden gemäß § 141 BauGB eingeleitet.
2. Das Untersuchungsgebiet wird wie im beiliegendem Lageplan dargestellt abgegrenzt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Schritte einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

7.511024.

Bezeichnung:

Sanierungsgebiet Umfeld Bahnhof Ebingen

Aufwendung/Auszahlungen:

Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

100.000 Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltsmittel gesamt:

100.000 Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen:

Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

1. Antragstellung zur Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm für die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung für das Programmjahr 2020

Im Rahmen der Stadtsanierungsreise des Regierungspräsidenten Tappeser am 08.04.2019 und im Rahmen des Sachstandsberichts in der Sitzung des Technischen und Umweltausschusses am 08.10.2019 wurden die Gremiumsmitglieder über die geplante Antragstellung zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung für das Programmjahr 2020 informiert.

Nach der Erarbeitung der Grobanalyse durch die Stabsstelle Sanierung wurde mit Schreiben und Antrag vom 14.10.2019 die Aufnahme des geplanten Sanierungsgebietes „Umfeld Bahnhof Albstadt-Ebingen“ in ein Sanierungsprogramm auf dem Dienstweg über das Regierungspräsidium Tübingen an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg beantragt.

Im Falle einer Neuaufnahme können bei einem beantragten Förderrahmen von ca. 2.8 Mio. € und einem Fördersatz von 60 % Finanzhilfen in Höhe von ca. 1.7 Mio. € bewilligt werden.

2. Verfahrensablauf

Um die notwendigen Beurteilungsgrundlagen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes zu gewinnen, ist vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die **Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen** gemäß § 141 BauGB erforderlich. Die Einleitung dieser Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt durch Beschluss des Gemeinderates. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung wird auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen. Zur Durchführung vorgezogener Bau- und Ordnungsmaßnahmen bedarf es ebenfalls dieses Beschlusses.

Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird in einem Bericht zusammengefasst, der Grundlage für den nachfolgenden Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Sanierungssatzung ist.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen sind auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die betroffenen Bürger zu beteiligen sowie deren Mitwirkungsbereitschaft zu analysieren. Hierzu werden die Eigentümer und Bewohner des Untersuchungsgebietes über die geplanten Maßnahmen und über den weiteren Verlauf des Verfahrens informiert und beteiligt.

3. Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Stadtteil Ebingen und umfasst den südlichen Teil des Stadtteilzentrums bis zum Bahnhof.

In das Untersuchungsgebiet wurden aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung einige Grundstücke, welche bereits im Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ enthalten waren und keine Förderung erfahren haben, wieder mit aufgenommen.

Das Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ wurde zwischenzeitlich abgerechnet. Nachdem der Schlussbescheid vorliegt, wird diese Sanierungssatzung zeitnah aufgehoben, sodass keine Überlappung des geplanten Sanierungsgebietes mit dieser „Altmaßnahme“ besteht.

Das Untersuchungsgebiet wird im Norden durch die Gartenstraße begrenzt. Im östlichen Bereich begrenzt die Straße Untere Vorstadt das Untersuchungsgebiet.

Die südliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets verläuft nördlich der Bahnlinie Balingen – Sigmaringen entlang der Grundstücksgrenzen bzw. entlang des bestehenden Bahnhofgebäudes.

Die Grenzen südlich des Kreisverkehrs sowie westlich entlang des Flurstücks 354, Poststraße 58, und des Flurstücks 320, Gartenstraße 65, grenzen das Untersuchungsgebiet im westlichen Bereich ab.

Eine Lücke innerhalb des Untersuchungsgebietes bildet das ehemalige Impulsprojekt – Stadtumbau West „Rehfuß + Stocker“.

Das Untersuchungsgebiet wird im nördlichen Teil durch die Gartenstraße, in diesem Bereich als Einbahnstraße, von Osten nach Westen durchquert. Die Poststraße im südlichen Bereich des Gebietes bildet eine weitere West-Ost-Verbindung. Hier ist Gegenverkehr erlaubt. Sowohl die Bahnhofstraße als auch die Straße Landgraben durchqueren das Gebiet als Einbahnstraßen von Süden nach Norden. Eine weitere Verbindung, von Norden nach Süden, bildet die Museumstraße, ebenfalls eine Einbahnstraße, im westlichen Bereich des Gebietes. Weiter westlich sichert der Ölmühleweg, eine Anliegerstraße, die Erschließung zur dortigen Wohnbebauung.

Das Untersuchungsgebiet wird durch die Schienenstrecke der stillgelegten Bahnverbindung Ebingen – Onstmettingen (Talgangbahn) durchschnitten. Ferner befindet sich unter dem Kreuzungsbereich der Poststraße / Bahnhofstraße eine Unterführung welche derzeit die einzige gesicherte fußläufige Verbindung zur Innenstadt sicherstellt.

Des Weiteren sind ein Parkhaus sowie drei Parkplätze (westlich an der Poststraße, zwischen

Museumstraße und Landgraben sowie im östlichen Bereich) im Gebiet vorzufinden.

Der Bahnhof sowie der Zentrale Omnibusbahnhof befindet sich im Süden des Untersuchungsgebietes, gegenüber dem „Parkhaus am Bahnhof“.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 8,2 ha.

4. Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahme (aufgrund der Grobanalyse)

Im Vorfeld der Antragsstellung wurde wie oben bereits erwähnt eine Grobanalyse erstellt, welche die wesentlichen Missstände im Untersuchungsgebiet sowie einen Entwurf eines Neuordnungskonzepts als Ausgangspunkt für weitere Planungen beinhaltet.

Als konkrete städtebauliche Erneuerungsziele im künftigen Sanierungsgebiet zur Durchführung der städtebaulichen Missstände werden angestrebt:

- Entwicklung von innerstädtischem/zentrumsnahem Wohnen als Standortqualität
- Entmischung störender Gemengelagen
- Zuführung von (Gewerbe)brachen einer stadtverträglichen Nutzung
- Aktivierung und städtebaulich maßstäbliche Neuordnung der vorhandenen Brach- und Entwicklungsfläche südlich der Martinskirche
- Prioritäre Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bestehenden Stadtgefüge durch Baulückenschließung und partielle Neuordnung
- Beseitigung von Defiziten an Straßen und Gebäuden
- Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten; soweit erforderlich Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung.
- Klimaschutz durch energetische Gebäudesanierung/Verbesserung des Wärmeschutzes und Energiebedarfs sowie Schaffung einer Infrastruktur zur effizienten Energieversorgung.

- Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums durch Neugestaltung öffentlicher Plätze und Straßen
- Neudefinition der Nutzungsstrukturen des Stadtraums
- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßenbereichen
- Aufbau eines Mobilitätspunktes am Bahnhof mit innovativen Mobilitätskonzepten: nachhaltig und vielseitig
- Entwicklung des Bahnhofs und der angrenzenden Bereiche:
 - Barrierefreier Bahnhofsvorplatz,
 - Erhöhung der Sicherheit und Aufenthaltsqualität durch Rückbau der Unterführung (typischer Angstraum) und neuen Zugang/Übergang vom Bahnhofsvorplatz in die Bahnhofstraße „Entree zur Innenstadt“,
 - Umnutzung eines Teilbereichs der Parkierungsfläche für einen Hotelneubau
- Motivierung und Einbindung der Bewohner in den Entwicklungsprozess auf der Grundlage des integrierten Handlungskonzeptes
- Neuordnung der Parkierungsstruktur (Parkplätze)

5. Projektsteuerung

Um der Vielschichtigkeit der städtebaulichen und stadtplanerischen Probleme gerecht zu werden, bedarf es einer intensiven Zusammenarbeit der verschiedenen städtischen Ämter und Einrichtungen.

Die Federführung zur Abwicklung, Koordinierung und weiteren sanierungsbedingten Aufgaben der Maßnahme liegt bei der Stabsstelle Sanierung.

Auf die Beauftragung eines externen Sanierungsträgers wird verzichtet.

Ob dennoch externe Leistungen, beispielsweise im städtebaulichen und stadtplanerischen Bereich, notwendig werden, kann erst im Rahmen des laufenden Sanierungsverfahrens gesagt werden. Sollte dies der Fall sein, wird die Verwaltung ermächtigt, hierfür ein entsprechendes Büro zu beauftragen. Erfahrungsgemäß liegen diese grundsätzlich förderfähigen Kosten gemäß den Wertgrenzen der Hauptsatzung im Zuständigkeitsbereich der Verwaltung.

6. Öffentlichkeitsarbeit

Ein sehr wichtiger Bestandteil des ganzheitlichen Ansatzes bzw. Vorgehens ist u.a. die Einbindung der Bevölkerung in den Planungsprozess. Hierbei wird insbesondere die Zielsetzung verfolgt, die Akzeptanz der geplanten Maßnahmen zu erhöhen aber auch die Identifikation mit dem Stadtteil zu stärken oder bürgerschaftliches Engagement zu fördern.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit ist zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen eine Bürgerinformationsveranstaltung im Sanierungsgebiet (voraussichtlich nach der Sommerpause) vorgesehen. Mittels Presseberichterstattungen, Faltblättern und Darstellung der Maßnahme auf der Homepage der Stadt Albstadt soll intensiv über den Fortgang der Sanierungsmaßnahme informiert und zur Mitwirkung animiert werden.

In diesem Zusammenhang besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Einrichtung/Anmietung und Besetzung eines Stadtteilbüros, für welches weitere, förderfähige Kosten anfallen können.

Anlage

Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebietes