

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 081/2017

Stabstelle Sanierung

Koch, Markus

22.05.2017

Betrifft: Sanierungsgebiet "Stadtteilmitte Albstadt-Truchteltingen" - Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	27.06.2017	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	13.07.2017	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Stadtteilmitte Albstadt-Truchteltingen“ werden gemäß § 141 BauGB eingeleitet.
2. Das Untersuchungsgebiet wird wie in beiliegendem Lageplan dargestellt abgegrenzt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die weiteren Schritte einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

7.511023

Bezeichnung:

Sanierungsgebiet Truchteltingen

Aufwendung/Auszahlungen:

Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr:

Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr:

Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen:

Euro

Haushaltsmittel gesamt:

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 2017

Im Rahmen der Sitzung des Technischen und Umweltausschusses am 20.09.2016 und des Gemeinderates am 29.09.2016 wurden die Mitglieder des Ausschusses und des Gemeinderates über die geplante Antragstellung zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung für den Stadtteil Truchelfingen unterrichtet.

Nach der Erarbeitung der Grobanalyse für das Untersuchungsgebiet durch die Stabstelle Sanierung und das Stadtplanungsamt der Stadt Albstadt, erfolgte die fristgerechte Antragstellung zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung für das Jahr 2017.

Mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 03.04.2017 wurde das Gebiet „Stadtteilmitte Albstadt-Truchelfingen“ erfolgreich in das Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ (SGP) aufgenommen. Das im November 2016 neu aufgelegte Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ umfasst u. a. nachfolgende förderfähige Fachbelange und Handlungsfelder:

- Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes sowie von Grün- und Freiräumen
- Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung von Gebäuden sowie öffentlicher Infrastruktur im Rahmen von Stadtgrünmaßnahmen
- Herstellung und Vernetzung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich Nachnutzung
- Maßnahmen der Barrierefreiheit
- Bürgerbeteiligung und Beauftragtenleistungen

Alle diese Fachbelange und Handlungsfelder sollen in einem ganzheitlichen Vorgehen zusammengefasst, vernetzt, analysiert und verbessert werden. Durch einen gezielten Anstoß durch die Städtebauförderung sollen neue Stärken innerhalb des Stadtteils freigesetzt werden.

Das Förderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ wird wie andere Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung auch nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen abgewickelt. Es gelten die in den Städtebauförderungsrichtlinien (VwV-StBauFR) bestimmten allgemeinen und besonderen Zuwendungsvoraussetzungen sowie die darin bestimmten Verfahrensvorschriften.

Für die Sanierungsmaßnahme wurde ein Gesamtförderrahmen von 1.500.000,00 EUR bewilligt. Beim derzeit festgelegten Fördersatz in Höhe von 60 % entspricht dies einer Zuwendung in Höhe von 900.000,00 EUR. Davon entfallen auf Finanzhilfen des Bundes 400.000,00 EUR und auf Finanzhilfen des Landes 500.000 EUR. Der Bewilligungszeitraum für die Sanierungsmaßnahme wurde auf 01.01.2017 bis 30.04.2026 festgesetzt. Das Regierungspräsidium Tübingen hat sich vorbehalten, die Erneuerungsmaßnahme während der Durchführungsphase in ein anderes Bund-Länder-Programm zu überführen.

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 setzt sich aus einem „Hauptteil“ und einer „Insellösung“ zusammen.

Der Hauptteil beinhaltet einen wesentlichen Teil der gewachsenen Siedlungsfläche im Ortskern Truchteltingen. Die nördlich gelegene Insellösung umfasst vornehmlich Gewerbe sowie die Fläche der Zollern-Alb-Halle, die evtl. rückgebaut und als Mehrzweckhalle neu errichtet werden soll. Die Gebiete haben einen räumlichen Abstand von ca. 250 m.

Die Fläche des gesamten Untersuchungsgebietes umfasst ca. 21,55 Hektar. Hiervon entfallen auf den Hauptteil ca. 17,89 Hektar und auf die Insel ca. 3,66 Hektar. Das Untersuchungsgebiet ist auf beigefügtem Abgrenzungsplan ersichtlich.

Der Hauptteil des Untersuchungsgebietes wird im Süden durch die Jurastraße sowie durch die südlich an die Tennentalstraße angrenzenden Gebäude 2 bis 10 begrenzt. Im östlichen Bereich begrenzen Teilbereiche der Jurastraße, der Landmannstraße und der Kleiststraße das Untersuchungsgebiet. Der nördliche Bereich des Untersuchungsgebietes wird durch die Holdertalstraße und die Theophil-Wurm-Straße abgegrenzt. Die Straße Am Reislebach sowie die westlich angrenzende Bebauung des südlichen Teils der Lindenstraße und die westlich angrenzende Bebauung der Konrad-Adenauer-Straße, im Süden des Gebietes, grenzen das Untersuchungsgebiet im westlichen Bereich ab.

Die Insellösung wird wie folgt abgegrenzt: Im Süden durch die Flurstücke 519/1 und 519/2, im Osten durch die Straße im Wiesengrund sowie der Konrad-Adenauer-Straße und im Norden durch die Brückenstraße, wobei diese öffentlichen Verkehrsflächen dem Untersuchungsgebiet nicht zugeordnet wurden. Im Westen grenzen die Untere Bachstraße sowie das Flurstück 496 und die östlich an die Straße Am Reislebach angrenzenden Flurstücke das Untersuchungsgebiet ab.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im beigefügten Abgrenzungsplan dargestellt.

Im Kernbereich der Ortsdurchfahrt befinden sich zu einem großen Teil Wohn- und Geschäftshäuser. Diese sind geprägt von einer klassischen, vertikalen Nutzungsmischung: Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe im Erdgeschoss, Wohnnutzung in den darüber liegenden Stockwerken. Hierbei ist eine relativ hohe Nutzungsvielfalt zu erkennen. Entlang der Durchgangsstraße wechseln sich gewerbliche Nutzungen mit Dienstleistern und Gastronomiebetrieben ab. Auffallend und charakteristisch für das gesamte Untersuchungsgebiet ist hierbei, dass sich diese relativ große Nutzungsvielfalt ausschließlich auf die direkte Lage entlang der Durchgangsstraße bezieht. Bereits in den unmittelbar rückwärtig angrenzenden Bereichen findet man dagegen überwiegend monostrukturierte Nutzungsbereiche.

Der Bereich westlich der Konrad-Adenauer-Straße ist fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Dabei ist die – insbesondere im südlichen Teil dieses Bereichs – hohe Dichte von Nebengebäuden, welche häufig ungenutzt sind, auffallend.

Derselbe Sachverhalt gilt insbesondere auch für den Bereich östlich der Konrad-Adenauer-Straße. Wobei hier südlich der Degerfeldstraße zusätzlich zur Wohnnutzung eine relativ hohe Dichte an gewerblich genutzten Gebäuden festzustellen ist. Hier findet sich eine Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe entsprechend den gewachsenen Strukturen. Eine klare Gliederung bzw. eine geregelte Nutzungszuordnung ist in diesem Bereich nicht zu erkennen.

Mit Ausnahme der Nutzungsmischung entlang der Konrad-Adenauer-Straße kann somit für den gesamten weiteren Untersuchungsbereich von monostrukturellen Nutzungsstrukturen ausgegangen werden, welche sich im Südosten durch eine ungegliederte Nutzungsmischung von Wohnen und Gewerbe ergänzen.

Der nördlich des Hauptteils gelegene Untersuchungsbereich (Insel) wird dagegen von einer Fläche für den Gemeinbedarf und der darauf errichteten Zollern-Alb-Halle dominiert. Im sich südlich daran anschließenden Bereich befinden sich überwiegend Wohnnutzung mit auffallend vielen Nebengebäuden, sowie zwei gewerblich genutzte Gebäude, von denen eines leer steht. Abgerundet wird dieses Nutzungsspektrum von zwei Wohn- und Geschäftshäusern.

Bei der Erstellung der Grobanalyse kristallisierten sich Defizite in der Siedlungsstruktur und verschiedene Nutzungskonflikte heraus.

Auffallend bei der Siedlungsstruktur ist nach wie vor der überwiegend dörfliche Charakter. Das Zentrum bildet das „alte Dorf“ mit Kirche, Friedhof, Feuerwehrhaus und ehemaligem Schulgebäude. Da das Untersuchungsgebiet jedoch von der Durchgangsstraße Konrad-Adenauer-Straße mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsmenge (DTV) von rund 15.000 Fahrzeugen durchquert wird, konnte sich kein lebendiges Stadtteilzentrum herausbilden. Insbesondere nördlich des Rathausplatzes ist eine kleinteilige und damit auch enge Siedlungsstruktur vorzufinden. Dies hat auch zur Folge, dass manche Flurstücke für eine Nachnutzung ungünstig zugeschnitten sind. Nach Südosten hin dünnt die Bebauung aus und mündet in eine großzügige, erst ein paar Jahrzehnte alte Bebauung. Die im ganzen Untersuchungsgebiet dominierende Wohnbebauung wird auch zunehmend von solitären Gewerbegebäuden durchsetzt. Teilweise befinden sich in Hinterhöfen einsehbar eine Reihe von Garagen und Schuppen.

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:

- Stärkung der Ortsmitte durch gestalterische Maßnahmen
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßenzügen
- Einbeziehung der Schmiecha in Teilbereichen in die städtebauliche Struktur
- Verbesserung der Stellplatzsituation in der Pfarrhausstraße, Fabrikstraße und Jurastraße
- Vervollständigung der Straßenraumgestaltung

- Gestaltung der Theophil-Wurm-Straße, Mühlbachstraße und Pfarrhausstraße
- Gestaltung der Kleiststraße zwischen Degerfeldstraße und Friedhof
- Gestaltung der Raiffeisenstraße / Jurastraße
- Gestaltung der Fabrikstraße / Jurastraße
- Gestaltung der Talgangstraße von Gebäude Nr. 5 bis Gebäude Nr. 17
- Neugestaltung des Straßenraums mit Parkierung, Im Gänsbach
- Neugestaltung öffentlicher Plätze sowie von Park- und Grünanlagen, somit Attraktivierung des öffentlichen Raums
 - Rathausplatz mit Teilflächen Am Pflug und Mühlbachstraße
 - Neugestaltung Spielplatz Fabrikstraße
- Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten
- Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude (Wohnen und Gewerbe) und städtebaulich angepasster Neubebauung – soweit erforderlich
- Revitalisierung von leer stehenden Gebäuden / Wohnungen
- Schließung von Baulücken im bestehenden Ortsgefüge
- Aktivierung und städtebaulich maßstäbliche Neuordnung der vorhandenen Brach- und Entwicklungsflächen nach dem Grundsatz: Innenentwicklung vor Außenentwicklung
 - Innerörtliches Bauflächenpotential „Kleiststraße“: Neuordnung des Bereichs
 - Quartier „Schreinerei Harich“: Neuordnung und Neuerschließung (Untersuchungsbereich Insel)
- Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur / Arbeitsstätten
- Ausbau von Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen zur Deckung des örtlichen Bedarfs, Aufwertung der Handels- und Dienstleistungsfunktionen

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 Stabstelle 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