



Sanierungsgebiet "Östliche Innenstadt"; Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch zum Zweck der Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit für die geplante 3. Sanierungsgebietserweiterung "Lammgarten"

Gremium	Termin	Beratungsfolge	Status
Bau- und Sozialausschuss	30.03.2021	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	31.03.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen

Abgrenzungsplan „Geplante 3. Gebietserweiterung“

Weitere beteiligte Ressorts

Ressort Stadtentwicklung

I. Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Crailsheim beschließt zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit und der Mitwirkungsbereitschaft vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB für den Bereich „Lammgarten“ durchführen zu lassen.

Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

- Grunderwerbe,
- gegebenenfalls Neustrukturierung von Grundstücksflächen,
- Realisierung von (abschnittweisen) Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum gemäß dem Masterplan der Stadt Crailsheim.

Das Untersuchungsgebiet ist im beiliegenden Lageplan vom Februar 2021 umrandet; der Lageplan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt. Die Größe der geplanten Gebietserweiterung beträgt rd. 0,49 ha.

2. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wird im Rahmen der bestehenden vertraglichen Vereinbarung beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Aufträge zu erteilen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsgebiet zu erheben sowie Vorschläge zur beabsichtigten Sanierung entgegenzunehmen.

3. Der Beschluss ist ortsüblich bekanntzumachen; dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.



II. Sachverhalt und Begründung

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Östliche Innenstadt“ ist vom Gemeinderat der Stadt Crailsheim durch Satzungsbeschluss vom 22.09.2016 beschlossen worden. Diese Sanierungssatzung ist durch öffentliche Bekanntmachung im Stadtblatt der Stadt Crailsheim am 06.10.2016 in Kraft getreten. Mit der 1. Gebietserweiterung, beschlossen durch den Gemeinderat am 14.12.2017 und öffentlich bekanntgemacht am 21.12.2017, und der 2. Gebietserweiterung, beschlossen durch den Gemeinderat am 23.05.2019 und öffentlich bekanntgemacht am 29.05.2019, wurde das Sanierungsgebiet erweitert.

Das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 18.03.2015 in das Förderprogramm Stadtumbau-West aufgenommen. Inzwischen wurde die Maßnahme in das Nachfolgeförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten (WEP)“ überführt. Der Bewilligungszeitraum läuft aktuell bis 30.04.2024. Mit der Anfang Februar 2021 bewilligten Aufstockung stehen aktuell 3,8 Mio. € Finanzhilfe zur Umsetzung von Maßnahmen zur Verfügung. Davon wurden 2,1 Mio. € bereits abgerufen und im Gebiet eingesetzt.

Das Gebiet „Lammgarten“ wurde im Zuge der Erstellung des Masterplans als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Der Gemeinderat hat den überarbeiteten Masterplan „Östliche Innenstadt“ als maßgebliches Neuordnungskonzept für die weiteren Planungsschritte am 12.12.2019 (Vorlage 2019/401) beschlossen. Am 24.06.2020 (Vorlage 2020/179) wurde die Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ beschlossen sowie die Erläuterung der Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Östliche Innenstadt“ durch den Gemeinderat gebilligt.

Daraus haben sich mit Verweis auf die Sitzungsvorlage 2020/285 vom 28.09.2020/01.10.2020 umfangreiche Änderungen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ergeben, die Änderungen in der Gebietsabgrenzung erforderlich machen. Die zeitliche Priorisierung der Maßnahmen sah ergänzend eine Erweiterung des Sanierungsgebiets um den Bereich „Lammgarten“ (Maßnahme Nr. 14) vor. Das Vorhaben zur Erweiterung des Sanierungsgebietes wurde mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Wirtschaftsministerium abgestimmt; die Ergebnisse der Abstimmung wurden im Bau- und Sozialausschuss am 28.09.2020 vorbereitet. Der vorgeschlagenen Gebietsänderung hat der Gemeinderat in der Sitzung am 01.10.2020 zugestimmt.

Die im Masterplan formulierten Zielsetzungen sehen für den Bereich „Lammgarten“ eine abschnittsweise Umgestaltung vor, die sich thematisch und in ihrer Nutzung (Wildblumenwiese, Sportbereich, Spielplatz etc.) voneinander abgrenzt. Die Sanierungsziele sollen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ggf. weiter konkretisiert werden. Die vorläufige Kostenermittlung sieht mögliche zuwendungsfähige Kosten in Höhe 562.800 € für den Grunderwerb und die anschließende Gestaltung vor.

Voraussetzung zur Umsetzung von geförderten Maßnahmen und zur Einsetzung von Fördermitteln in dem Erweiterungsbereich ist die förmliche Festlegung des Erweiterungsbereichs als Sanierungsgebiet. Dem vorangestellt sind gemäß § 141 BauGB im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen für eine Festlegung des Erweiterungsbereiches als Sanierungsgebiet zu gewinnen. Zudem sollen hierdurch die



angestrebten Ziele der Sanierung im Erweiterungsbereich festgelegt und deren Durchführbarkeit beurteilt werden. Ergänzend sind Beurteilungsgrundlagen bezüglich der zu erwartenden Kosten zu sammeln und mit Verweis auf § 149 BauGB für das Erweiterungsgebiet zu ermitteln. Diese sind später in die Kosten- und Finanzierungsübersicht der Gesamtmaßnahme zu integrieren.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen soll die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, im Rahmen der vorliegenden vertraglichen Vereinbarungen beauftragt werden.

Die unterschiedlichen Grundstücksflächen im Bereich Lammgarten befinden sich sowohl im Eigentum der Stadt als auch im Eigentum von privaten Eigentümern. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen soll den Eigentümern und sonstigen Betroffenen im Sanierungsgebiet Gelegenheit gegeben werden, sich möglichst frühzeitig zur geplanten Sanierung zu äußern. Darüber hinaus soll deren Mitwirkungsbereitschaft festgestellt werden. Zusätzlich werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen beteiligt.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Ergebnisbericht zusammengestellt und bilden die Grundlage für die erforderliche Satzung zur Erweiterung des förmlichen festgelegten Sanierungsgebietes Crailsheim „Östliche Innenstadt“ um den Erweiterungsbereich.

Bis zur Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen gelten die im Beschlussantrag genannten vorläufigen Sanierungsziele für das Erweiterungsgebiet.

III. Empfehlung und Ziel der Verwaltung

Die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Östliche Innenstadt“ um den Bereich „Lammgarten“ wurde grundsätzlich vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 01.10.2020 beschlossen. Der nun erforderliche Beschluss ist nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches verfahrenstechnisch zwingend erforderlich, um als abschließenden Schritt den Satzungsbeschluss zu dieser Gebietserweiterung zu treffen.