

Gremium/TOP:

**Gemeinderat
TOP 9 öffentlich**

Drucksache:

215/2023

Sitzungsdatum:

13.12.2023

Federführung:

**Planen, Technik und
Umwelt
Stadtplanung, Reinhard M.**

Beschlussvorlage

Betreff:

**Sanierung Obertor
Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

Beratungsfolge:

Gremium:	am:	Behandlung:
Technischer Ausschuss	29.11.2023	nicht öffentlich
Gemeinderat	13.12.2023	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Obertor“. Die Satzung ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt:

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 19.07.2022 wurde die Verwaltung beauftragt, für das Areal „Obertor“ einen Aufnahmeantrag für das Landessanierungsprogramm vorzubereiten. Dieser wurde fristgerecht am 02.11.2022 beim Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen sowie beim Regierungspräsidium Karlsruhe eingereicht und mit Zuwendungsbescheid vom 26.04.2023 bewilligt. Der bewilligte Zuwendungsbetrag umfasst 1.800.000 € (Bundesmittel in Höhe von 1.000.000 €, Landesmittel in Höhe von 800.000 €).

Als nächster formeller Schritt wurden die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte eine Beteiligung der betroffenen privaten Grundstückseigentümer, um die Mitwirkungsbereitschaft und somit den Umfang möglicher privater Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu erfragen. Die Abfrage erbrachte Erkenntnisse zu über 60% der privaten Grundstücke. Die Auswertung zeigt, dass viele Eigentümer die Bereitschaft äußerten, Investitionen in ihr Objekt vorzunehmen und die

Drucksache:

215/2023

bestehenden Mängel zu beseitigen. Damit ist eine gute Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer zu konstatieren.

Darüber hinaus wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung Stellungnahmen zum Gebiet eingeholt. Seitens der Träger öffentlicher Belange wurden keine Einwendungen zum Sanierungsgebiet vorgebracht. Als Ergebnis der Untersuchungen ist festzuhalten, dass innerhalb der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abgrenzung städtebauliche Missstände vorliegen, die sich vor allem in schlechter Bausubstanz sowie in Funktionsmängeln niederschlagen. Besonders deutlich wird dies hinsichtlich des inzwischen vollständig leerstehenden „Obertorzentrums“, welches sich zentral innerhalb des Gebiets befindet.

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets umfasst im Wesentlichen den Kreuzungsbereich Hauptstraße/Alte Bergsteige/Kistnerstraße mit den unmittelbar angrenzenden Grundstücken. Abgegrenzt wird das Gebiet durch das bestehende Sanierungsgebiet Innenstadt im Süden, die Alte Mälzerei im Osten, landeseigene Grundstücke im Norden sowie die B 27 im Westen.

Neben der endgültigen Gebietsabgrenzung geht aus den Untersuchungen hervor, dass ebenso wie im noch laufenden Sanierungsgebiet „Innenstadt“, das umfassende Sanierungsverfahren nach den §§ 152 ff. BauGB angewendet werden soll. Dies bedeutet, dass sanierungsbedürftige Bodenwertsteigerungen abgeschöpft werden und Rechtsvorgänge wie beispielsweise Grundstückverkäufe genehmigungspflichtig sind.

Der Satzungsentwurf und der Lageplan sind dieser Vorlage beigelegt.

Finanzielle Auswirkungen:

- Einmalige Aufwendungen von 3.000.000 €
- Einmalige Einzahlungen von 1.800.000 € (Landes- und Bundesmittel)
- Die entsprechenden Mittel stehen im Finanzhaushalt unter Investitionsauftrag I51101003506 (Sanierung Obertor) zur Verfügung.

Anlagen:

Satzungsentwurf mit Lageplan