

Beschluss zur Durchführung einer vorbereitenden Untersuchung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes „Südlicher Stadteingang„ in Bühl;
Beschluss gemäß § 141 BauGB

Anlagen: Die Unterlagen wurden bereits zum Technischen Ausschuss am 02.05.2019 versandt

I. Sachverhalt:

In den vergangenen Jahrzehnten beginnend ab dem Gebiet „Alter Stadtkern“ wurden in der großen Kreisstadt Bühl zahlreiche Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Mängel und Missstände in Sanierungsgebieten durchgeführt. Diese lange Tradition der städtebaulichen Erneuerung soll nun mit dem Gebiet „Südlicher Stadteingang“ fortgeführt werden.

Als potentielle Untersuchungsfläche steht der Bereich südliche Hauptstraße vom Kreuzungsbereich Robert-Koch-Straße / Oberweierer Straße bis zur Bühlot an. Die östliche Ausdehnung umfasst den Bereich „Hüfflischer Hof“ bis Kreuzung Bühlertal / Schloßstraße. Der westliche Bereich umfasst den Bereich Alban-Stolz-Haus, Karl-Reinfried-Straße, Stadtgarten bis Eisenbahnstraße und endet beim Rathaus 3 und Volksbankgebäude in der Friedrichstraße.

Dieses Gebiet zeichnet sich im Westlichen durch seine stark inhomogene Grundstücksanordnung mit solidem Entwicklungspotential aus.

Aus diesen Gründen ist es sinnvoll, sich mit dem Gebiet städtebaulich vertieft auseinanderzusetzen. Aufgrund dieser Tatsache ist es geplant, im Oktober 2019 einen Antrag zur Aufnahme des Gebietes „Südlicher Stadteingang“ in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung für das Programmjahr 2020 zu stellen.

Grundlage für die Antragstellung ist, dass die Gemeinde gemäß § 141 BauGB die vorbereitende Untersuchung veranlasst bzw. durchgeführt hat. Im Rahmen derer sind die Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben.

Als weitere Grundlage für die Antragstellung ist die Erstellung bzw. Fortschreibung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes sowie das Erstellen eines gebietsbezogenen integrierten „Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“. Aus diesen „Handlungsleitfaden“ werden dann Aussagen für ein „künftiges Sanierungsgebiet“ abgeleitet. Zur Durchführung und Erarbeitung dieser Konzepte hat die Stadt Bühl 2018 im Rahmen des Förderprogrammes „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ einen Förderantrag gestellt.

Ziel des Programmes ist neben der Nachverdichtung auch die „geordnete neue Grünentwicklung“ einer Stadt.

...

Nach Bewilligung der Fördergelder (Anteilsfinanzierung in Höhe von 47,45% der zuwendungsfähigen Kosten) wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) mit der Ausarbeitung der Konzeption und Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchung beauftragt.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wird so abgegrenzt, dass alle untersuchungsgrundwürdigen Bereiche miteinbezogen werden. Bei der späteren förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets 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:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung der Stadtmitte für den Erhalt und die Revitalisierung der Zentrumsfunktion; Beseitigung von Leerständen entlang der Hauptstraße;
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch Modernisierung privater Bausubstanz, Entmischung störender Gemengelagen insbesondere im Fall rückwärtiger Bebauung entlang der Hauptstraße; soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung.
- Revitalisierung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten;
- Nutzung des möglichen Entwicklungsbereichs im Bereich des kath. Gemeindehauses Alban Stolz;
- Beseitigung funktionaler und gestalterischer Defizite im öffentlichen Raum, Gestaltung einer durchgängig verkehrsberuhigten Zone und Verbesserung der Stellplatzsituation;
- Förderung von Stadtgrün im öffentlichen Raum zur Minderung der Erhitzung durch Klimaauswirkungen und Verbesserung der Aufenthaltsqualität;
- Qualifizierung öffentlicher Grünflächen, insbesondere des Stadtgartens, und Vernetzung dieser über sichere fußläufige Wegeverbindungen
- Erhalt und Stärkung der örtlichen Gewerbestrukturen im Bereich der Hauptstraße;

Aufgrund des oben aufgeführten Sachverhalts schlägt die vor, den Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung gemäß § 144 Abs. 3 BauGB zu fassen.

Bestandteil des Beschlusses ist der Abgrenzungsplan vom 16.04.2019.

Der Technische Ausschuss wird diesen Tagesordnungspunkt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 2. Mai 2019 behandeln. Das Ergebnis wird mündlich mitgeteilt.

II. Finanzielle Auswirkungen:

Die erforderlichen Mittel für die vorbereitende Untersuchung stehen im Profit-Center 5110 – Stadtentwicklung, im Haushaltsplan 2019 zur Verfügung.

III. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung für den Bereich „südlicher Stadteingang“. Grundlage für die Abgrenzung ist der Lageplan vom 16.04.2019.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		