

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2023/079

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	nicht öffentlich	22.05.2023	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	19.06.2023	Beschlussfassung			

Vorbereitende Untersuchungen gemäß Baugesetzbuch für den Bereich "Ehinger Straße/Bismarckring"

I. Beschlussantrag

- Gemäß § 141 Abs. 3 BauGB wird der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (VU) für den Bereich „Ehinger Straße /Bismarckring“ entsprechend Anlage 1 beschlossen. Der Beschluss wird gemäß § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

II. Begründung

1. Allgemeines

Die historische Altstadt von Biberach war bereits in drei Städtebauförderungsprogrammen aufgenommen und ein Großteil der wertvollen Bausubstanz konnte mit Hilfe der Gelder von Bund und Land saniert werden. Nun wurden über die Altstadt hinaus innerstädtische Bereiche untersucht, die funktionale, bauliche und energetische Missstände zeigen.

In Form eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, der sogenannten Grobanalyse, wurden erste Bestandserhebungen für den Bereich Ehinger Straße / Bismarckring nördlich der Altstadt durchgeführt und die städtebaulichen Missstände und Ziele herausgestellt. Ein Auszug dieser Grobanalyse ist der Beschlussvorlage in Anlage 2 beigelegt. Auch wird das Grundstück Kirchplatz 7 Teil der VU sein. In diesem Rahmen wird geprüft, ob das Grundstück Teil des künftigen Sanierungsgebietes sein kann und ob die Bereitschaft der Eigentümer zu einer umfassenden Modernisierung des Gebäudes, über eine Gewährung von Fördermitteln, vorhanden ist.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 25.04.2023 wurde das Untersuchungsgebiet „Ehinger Straße /Bismarckring“ mit einem bewilligten Förderrahmen von 3.166.667 € (Finanzhilfe von 1.900.000 €) in das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen.

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Bau GB durchzuführen.

2. Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen

Nach § 141 BauGB hat die Stadt vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Die Grobanalyse hat bereits städtebauliche Missstände aufgezeigt und erste Vorschläge zur Behebung unterbreitet. Aufbauend auf diesen Ergebnissen sollen im Rahmen der VU folgende Themen abgearbeitet werden, um die sanierungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen:

- Beteiligung und Klärung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen (§ 137 BauGB)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB)
- Aktualisierung und Überarbeitung des Neuordnungskonzeptes
- Aktualisierung und Überarbeitung der Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Umsetzung des Neuordnungskonzeptes
- Vorschlag für die Wahl des geeigneten Sanierungsverfahrens

Im Rahmen der VU wird es eine Befragung für alle Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet geben.

3. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und Finanzierung

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen liegt der Verwaltung das Angebot der STEG Stadtentwicklung GmbH über 17.500 € vor. Da die STEG Stadtentwicklung GmbH bereits mit der Grobanalyse im Vorfeld zur Antragsstellung beauftragt wurde und gänzlich in der Thematik des Untersuchungsgebiets drinsteckt, schlägt die Verwaltung vor, das Angebot der STEG anzunehmen und mit dieser die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen.

Die Kosten für die Durchführung der VU sind zu 100% förderfähig. Voraussetzung hierfür ist, dass der Gemeinderat dem Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zugestimmt hat und der Beschluss ortsüblich bekannt gemacht wurde.

4. Weiteres Vorgehen

Nach der Beschlussfassung wird die STEG Stadtentwicklung GmbH mit den vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Der Abschlussbericht der vorbereitenden Untersuchungen wird voraussichtlich Ende des Jahres 2023 fertiggestellt sein. Sobald die Ergebnisse vorliegen, werden diese dem Gemeinderat vorgestellt. Nach Durchführung dieser Verfahrensschritte kann das Sanierungsgebiet räumlich abgegrenzt und förmlich festgelegt werden.

R. Adler
Leiter Stadtplanungsamt

Anlage 1 - VU_Abgrenzungsplan
Anlage 2 - Auszug Grobanalyse