Beratungsvorlage AIU/022/2014

Amt: Bauverwaltungs- und Umweltschutzamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	08.04.2014	N - Vorberatung	
Gemeinderat	29.04.2014	Ö - Beschlussfassung	

"Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße" - 3. Erweiterung Sanierungsgebiet - Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Das Sanierungsgebiet „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße“ wird um die im beigefügten Lageplan schraffiert dargestellte Fläche erweitert.

2. Folgende Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebiets wird beschlossen:

Satzung

über die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße“ und

förmliche Festlegung des Gebiets „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße, 3. Erweiterung“

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl I S. 1548) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl S. 581), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl S. 55) hat der Gemeinderat der Stadt Freudenstadt in seiner Sitzung am … folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Mit Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 24.04.2007, veröffentlicht am 03.05.2007, wurde das Sanierungsgebiet „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße“ förmlich festgelegt. Mit Satzungsbeschluss vom 27.11.2007, veröffentlicht am 07.12.2007, wurde das Sanierungsgebiet „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße - Erweiterung“ förmlich festgelegt. Mit Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 02.03.2010, veröffentlicht am 03.04.2010, wurde das Sanierungsgebiet „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße – 2. Erweiterung“ förmlich festgelegt.

(2) Im Bereich Gottlieb-Daimler-Straße / Notzeitweg (Grundstück Flst. Nr. 1040, Gemarkung Freudenstadt) liegen ebenfalls städtebauliche Missstände und Mängel vor. Der Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.

(3) Es liegen hinreichende Beurteilungsgrundlagen i. S. d. § 141 Abs. 2 BauGB vor, die ein Absehen von der Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB rechtfertigen.

(4) Das Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung **„Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße – 3. Erweiterung“.**

(5) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan vom 21.03.2014 abgegrenzten und schraffiert dargestellten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird für die Durchführung der Sanierung die Anwendung der §§ 152-156a BauGB ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird nicht ausgeschlossen.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Freudenstadt, den …..

Gerhard Link, Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Gesamtkosten: Euro
derzeit nicht bezifferbar, da abhängig von der jeweiligen Maßnahme

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2014
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2014
Haushaltsstelle: 2.6150.950200 / 2.6150.950400 315.100 Euro / 18.100 Euro

Beratungsvorlage AIU/022/2014

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.04.2007 das Sanierungsgebiet „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße“ durch Erlass der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße" (Sanierungssatzung) räumlich abgegrenzt. Diese Satzung wurde am 03.05.2007 öffentlich bekannt gemacht.

In seiner öffentlichen Sitzung am 27.11.2007 hat der Gemeinderat durch Satzungsbeschluss das Sanierungsgebiet erstmalig erweitert. Diese Erweiterung war auf den Bereich des „Rappen-Areals“ bezogen. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße - Erweiterung“ wurde am 07.12.2007 öffentlich bekannt gemacht.

Die zweite Erweiterung des Sanierungsgebiets erfolgte durch Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 02.03.2010. Diese Erweiterung war bezogen auf den Bereich der Grundstücke zwischen der Karl-von-Hahn-Straße, der Gottlieb-Daimler-Straße und des Bahngeländes. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße - Erweiterung“ wurde am 03.04.2010 öffentlich bekannt gemacht.

Auf dem Grundstück Flst. 1040, Gemarkung Freudenstadt, das im Bereich Gottlieb-Daimler-Straße/Notzweitweg direkt an das aktuelle Sanierungsgebiet angrenzt, liegen ebenfalls städtebauliche Missstände vor. Die dort vorhandenen Mietwohngebäude wurden in den Jahren 1924 bzw. 1963 gebaut, besitzen eine schlechte Bausubstanz und entsprechen größtenteils nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen. Eine Modernisierung der Gebäude wird als nicht wirtschaftlich betrachtet.

Städtebauliche Zielsetzung ist die Entwicklung einer zeitgemäßen Wohnnutzung vor dem Hintergrund der innenstadtnahen Lage des Grundstücks und einer gewünschten aktiven Innenentwicklung.

Für die Erweiterungsflächen sollen im Wesentlichen die Sanierungsziele des bestehenden Sanierungsgebiets übernommen werden, diese sind insbesondere:

- Die Verbesserung der Wohnsituation und Wohnzufriedenheit durch Modernisierung unzeitgemäßer Bausubstanz, in Teilbereichen auch Freilegung und Neubebauung.
- Der Abbruch von baufälligen und nicht mehr genutzten Gebäuden zur Neuordnung bzw. Neubebauung.

Aus diesem Grund soll der im beiliegenden Lageplan dargestellte Bereich in das Sanierungsgebiet „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße“ aufgenommen werden.

Die Stadt Freudenstadt ist Eigentümerin des die Erweiterungsfläche umfassenden Grundstücks. Weitere private Grundstückseigentümer sind nicht betroffen.

Eine Förderung der angestrebten Ordnungsmaßnahmen ist im Rahmen des bewilligten Förderrahmens darstellbar. Eine entsprechende Kostenposition wurde bereits in die Kosten- und Finanzierungsübersicht des laufenden Sanierungsgebietes aufgenommen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Erweiterung kann aus Sicht der Verwaltung auf eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Da darüber hinaus hinreichende Beurteilungsgrundlagen im Sinne des § 141 Abs. 2 BauGB vorliegen, kann auf die Durchführung weiterer vorbereitender Untersuchungen für den Ergänzungsbereich verzichtet werden.
Die Gebietsgröße beträgt nach der bisherigen Abgrenzung ca. 11,57 ha, neu hinzukommen ca. 0,18 ha, so dass die neue Abgrenzung des Sanierungsgebiets eine Fläche von insgesamt ca. 11,75 ha umfasst. Die Grenzen des Sanierungsgebiets einschließlich der

vorgesehenen Erweiterungsflächen (Stand 21.03.2014) sind aus dem beiliegenden Lageplan ersichtlich, der auch Bestandteil der Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes wird.

Anlagen:
Plan Sanierungsgebiet Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße,
3. Erweiterung vom 21.03.2014