

Sitzungsvorlage Nr. 6019/025

Dezernat II, Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung

Ö/N	Sitzung am	Gremium	Art
Ö	12.09.2019	AUST	Vorberatung
Ö	26.09.2019	GR	Entscheidung

Betreff:

Erlass der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Stadtmitte/Wilhelm-Merz-Straße

Beschlussantrag:

1. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zugestimmt.
2. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit, wird die als Anlage beigefügte Sanierungssatzung für das Gebiet Aalen „Stadtmitte/Wilhelm-Merz-Straße“ beschlossen.

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§152 bis 156a BauGB zur Anwendung.

Die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2028 festgelegt.

3. Die Petition 1 an den Gemeinderat der Stadt Aalen wird abgelehnt (s. Anlage 4)
4. Die Petition 2 an den Gemeinderat der Stadt Aalen wird abgelehnt (s. Anlage 5)

Erläuterung des Sachverhalts:

1. Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der städtebaulichen Grobanalyse

1.1 Städtebauliche Missstände

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im geplanten Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Die wesentlichen Missstände können dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) entnommen werden.

1.2 Sanierungsziele:

Die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte/Wilhelm-Merz-Straße“ werden in den Vorbereitenden Untersuchungen (Anl. 1) erläutert. Folgende Sanierungsaufgabenbereiche wurden für das Sanierungsgebiet definiert:

- ◆ Aufwertung des Stadtraumes süd-östlich der Bahnlinie, Standortstärkung
- ◆ Modernisierung und Instandsetzung der privaten Gebäude
- ◆ Abrundung und Ergänzung des innerstädtischen Wohnungsangebots (Platzierung neuer Wohnformen, Berücksichtigung demographischer Wandel)
- ◆ Abbruch gewerbliche Gebäude Bereich Walkstraße mit Nachnutzung (Strukturverbesserung, Wandlungsprozess industrielle Nutzungen/Restnutzungen zu zeitgemäßer innerstädtischer Struktur, urbane/gemischte Nutzungen, neue Wohnformen, besonderes Wohnen, Dienstleistungen und nicht-störendes Gewerbe, private Freiräume)
- ◆ Abbruch gewerbliche Gebäude auf dem Uniongelände mit Nachnutzung (LRA – Initialzündung im Gebiet)
- ◆ Erhalt historisch bedeutsamer Strukturen/kulturell bedeutender Gebäude (ehemalige industrielle Villengebäude, Bahnwärterhäuschen, Sanierung Ostertagegebäude, Dampfkesselgebäude Union-Areal)
- ◆ Beitrag zum Klimaschutz (Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Reduktion des Flächenverbrauchs)
- ◆ Ökologische und klimatische Verbesserung im Stadtgebiet (Entsiegelung, Aufwertung der Grünräume, Erlebbarkeit des Kochers/Wasser in der Stadt)
- ◆ Umsetzung Grünkonzeption Aalen „Grünes Netz“ entlang des Kochers (innerörtlicher Freiraum mit Vernetzung der Umgebung, Fuß- Radwege, Flächen zur Naherholung, Grün in der Stadt)
- ◆ Aufwertung Anbindung Innenstadt (umweltbewusste Mobilität, attraktive Wegeverbindungen, Umweltachse)

1.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§137 BauGB)

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, soll die künftige Sanierung möglichst frühzeitig mit den beteiligten Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Am 10. April 2019 wurden die betroffenen Personen im Gebiet und die Bürgerschaft deshalb auf einem Beteiligtenabend über die genauen Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Den zahlreich erschienenen Zuhörerinnen und Zuhörer wurden die Vorgehensweise und Auswirkungen der Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigt. Weitere Informationsquellen wie Plakate und persönliche Gespräche standen zur Verfügung.

1.4 Petitionen

Im Anschluss an die Veranstaltung mit den Beteiligten gingen bei der Stadt 2 Petitionen gegen das geplante Sanierungsgebiet ein. Im Wesentlichen wurden nachstehende Inhalte vorgebracht:

- Das Vorhandensein städtebaulicher Missstände wurde negiert und das Erfordernis eines Sanierungsgebietes grundsätzlich in Frage gestellt.

- Die bisherige Bebauung und Nutzung sei im Einklang mit den geltenden Bebauungsplänen. Damit hätten die Bewohner des Plangebiets ein langjähriges Bestandsrecht.
- Der Bau von Wohnungen beeinträchtigt die Lebensqualität, die kleinteilige Siedlungsstruktur und das Mikroklima in diesem Bereich.
- Eine Veränderung der Baustruktur würde die bisherigen Bewohner von ihrem Wohnumfeld entfremden.
- Eine Verlagerung der Handelsnutzungen schwäche die Innenstadt und mindere die Attraktivität der Kernstadt. Gleiches gälte wenn, ebenerdige Parkplätze wegfallen, die eine wichtige Ergänzung des innerstädtischen Parkplatz-Angebots seien.
- Die Verkehrsplanungen der Stadt führten zu mehr Abgasen sowie mehr Verkehr und seien deshalb umweltschädlich.
- Mit der befürchteten Verkehrsunterbrechung durch den Neubau der Kocherbrücke in der Burgstallstraße würden den Unternehmen Umsatzeinbußen beschert und Ausweichverkehr in das Gebiet provoziert.
- Die Sanierungssatzung wirke so wie eine bedingte Veränderungssperre.
- Das Vorkaufsrecht bedeute eine Beschneidung des Eigentumsrechts und wäre einer Teilenteignung gleichzusetzen.
- Das Entstehen eines Ausgleichsbetrags könne dazu führen, dass Bewohner zur Aufgabe ihres Eigentums gezwungen werden.
- Sanierungsgebiete in Kombination mit der Sanierungssatzung förderten Allianzen zwischen Stadtverwaltung sowie kommunalen und privaten Immobilienfirmen zum Schaden der Alteiligentümer.

Auch die örtliche Presse berichtete über die Eingabe der Petition. Im Nachgang äußerten sich Eigentümer gegen die dort aufgeführten Argumente. Auch einzelne Unterzeichner zogen ihre Unterschrift zurück.

Zudem erklärten verschiedene Eigentümer im Bereich Marienstraße, dass sie gerne Fördermittel aus den bewilligten Sanierungsmitteln in Anspruch nehmen würden und so mithilfe der städtebaulichen Erneuerung umfassend modernisieren zu können.

Weiter konnte die Stadtverwaltung mit größeren, gewerblichen und öffentlichen Eigentümern konstruktive Gespräche zur Entwicklung des Sanierungsgebiets führen. Von der katholischen Kirchengemeinde St. Maria, ging ein Schreiben ein, dass die Sanierung im Gebiet ausdrücklich begrüßt wird (Anlage 6).

Die Petitionen werden dem Gemeinderat im Rahmen der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets zur ausführlichen Abwägung und Entscheidung vorgelegt.

1.5 Fazit aus Beteiligung

Die Vorbereitenden Untersuchungen sollen unter anderem auch Aufschluss darüber geben, ob eine Mitwirkung der Eigentümer und Bewohner im Gebiet bei der Beseitigung vorhandener städtebaulicher Missstände oder der Gebietsentwicklung im Allgemeinen erforderlich und zu erwarten ist. Nur wenn entsprechende Rückschlüsse gezogen werden können, kann angenommen werden, dass die Sanierungsziele hinreichend zügig umsetzbar sind.

Nur wenn die vorhandenen städtebaulichen Missstände dergestalt deutlich auftreten, dass deren Beseitigung dringlich geboten ist, lässt sich die Anwendung des besonderen Städtebaurechts auch bei fehlender Mitwirkungsbereitschaft rechtfertigen.

Vor dem Hintergrund der öffentlichen Diskussion und der zahlreich und schriftlich vorgebrachten Widerstände gegen die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes muss eingehend geprüft werden, ob in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes einerseits die notwendige Mitwirkungsbereitschaft bei den privaten Eigentümern unterstellt werden kann und andererseits der Entwicklungsbedarf so dringlich ist, dass die städtebaulichen Regelungsinstrumente des Baugesetzbuches eingesetzt werden sollen.

Aufgrund der vorgebrachten Petitionen wurden Änderungen in der Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorgenommen. Diese sind unter Punkt 2.1 näher erläutert.

1.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der städtebaulichen Grobanalyse.

Für die Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte/Wilhelm-Merz-Straße“ ist im Rahmen des Sanierungsprogramms „Stadtumbau West“ ein Gesamtförderrahmen von € 2.166.667,- bewilligt worden. Davon tragen Land und Bund € 1.300.000,- (60%) sowie die Stadt Aalen € 866.667,- (40%). Die detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht ist den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

In der Gesamtbetrachtung der aus den Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse müssen insbesondere in Bezug auf eine sinnvolle Abgrenzung eines zügig durchführbaren Sanierungsgebietes neue Überlegungen gemacht werden. Es lassen sich vier Bereiche identifizieren, für die sich ein dringliches Sanierungserfordernis nicht vollumfänglich begründen lässt:

1. Ostertaggelände

Das ehemalige Fabrikgebäude wurde bereits zu großen Teilen erneuert und einer neuen Nutzung zugeführt, so dass an dieser Stelle kein städtebaulicher Missstand attestiert werden kann. Der Erhalt des Gebäudes ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen. Aufgrund der fortgeschrittenen Maßnahmen ist die Aufnahme in ein Sanierungsgebiet nicht mehr erforderlich.

2. Wohnquartier Marienstraße

Lediglich einzelne Gebäude weisen einen signifikanten Erneuerungsbedarf auf. Die Eigentümer in diesem Bereich zeigten sich wenig Mitwirkungsbereit in Bezug auf eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme. Das Maß der auftretenden Missstände hat nicht den Grad erreicht, der ein hoheitliches Eingreifen der Stadt erfordern würde, zumal einzelne Eigentümer ohne Sanierungsmittel Maßnahmen an ihren Gebäuden beabsichtigen.

3. Einzelgrundstück Ulmer Straße 46

Hier handelt es sich um ein erhaltenswertes Anwesen, welches unverändert bestehen bleiben soll. Der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme soll in der Neuordnung und Entwicklung der umliegenden gewerblichen Flächen liegen.

4. Einzelgrundstücke Ulmer Straße 3

Auf diesen Grundstücken sind die beabsichtigten Ordnungsmaßnahmen bereits im Gange und es folgt eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung. Aufgrund der damit absehbaren positiven Entwicklung besteht kein Erfordernis mehr die betroffenen Grundstücke in das geplante Sanierungsgebiet mit aufzunehmen.

Die formulierte Sanierungskonzeption beschränkt sich im Wesentlichen auf den verkleinerten Abgrenzungsvorschlag. Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt der Stadt Aalen gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (136 ff BauGB).

Anlagen:

1. Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
2. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
3. Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet
4. Petition 1
5. Petition 2
6. Schreiben des Katholischen Pfarramts St. Maria

Dezernat II		Oberbürgermeister	
Datum	Unterschrift	Datum	Unterschrift

Unterschriftenliste des federführenden Amtes und der beteiligten Ämter

Sitzungsvorlage Nr. 6019/025

Florian Gruel, Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung

Ö/N	Sitzung am	Gremium; Art	TOP
Ö	12.09.2019	Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Technik	
Ö	26.09.2019	Gemeinderat	

Betreff:

Erlass der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Stadtmitte/Wilhelm-Merz-Straße

Unterschriften:

Eingang:

Ausgang:

Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung			
Amt für Vermessung, Liegenschaften und Bauverwaltung			
Dezernent			
Stadtkämmerin			
bei Vergaben Vergabestelle			

Einladung Externer

Für die Einladung Externer zum Sitzungstermin ist das Fachamt verantwortlich.

Sitzungsvorlage Nr.

Einladung externer Personen zur Sitzung	
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Name, Vorname	Firma/Institution/Funktion
Name, Vorname	Firma/Institution/Funktion
Name, Vorname	Firma/Institution/Funktion

Beteiligung des Personalrats

Beteiligung des Personalrats
<input type="checkbox"/> Beteiligung nicht erforderlich
<input type="checkbox"/> Beteiligung aktuell erforderlich
<input type="checkbox"/> Beteiligung zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich