

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	07.05.2024
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	14.05.2024

Betreff:

Sanierungsgebiet „Nord-Ost“ in Winnenden

- Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Beschlussvorschlag:

1. Das Gebiet „Nord-Ost“ wurde als städtebauliches Problemgebiet ermittelt. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit, vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) im Gebiet „Nord-Ost“ durchführen zu lassen.
2. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan vom 25.04.2024 umgrenzt, dieser Plan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 Baugesetzbuch (BauGB) hinzuweisen.

Finanzielle Auswirkungen:

Produktgruppe / Maßnahme	51.10	--
Haushaltsansatz		42.000,00 €
Üpl./Apl. gen. Haushaltsmittel / übertragener Ermächtigungsrest		
Ausgegebene Haushaltsmittel und erteilte Aufträge		0,00 €
Noch freie Haushaltsmittel		42.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen f. Ausz. in Folgejahren		
Zu erteilende Aufträge/zu vergebende Leistungen		15.250,00 €
Zu genehmigende üpl./apl. Aufwendung / Auszahlung		
Zu genehmigende üpl./apl. Verpflichtungsermächtigung		

Begründung:

Die Stadt Winnenden stellte mit Datum vom 27.10.2023 einen Antrag zur Aufnahme des Gebietes „Nord-Ost“ in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. Als Grundlage zur Antragstellung hatte die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) eine städtebauliche Grobanalyse erstellt. Es wurden erste Bestandsaufnahmen, wesentliche Mängel und Missstände, der Entwurf eines Neuordnungskonzepts sowie Ausgangspunkte für weitere Planungen dargestellt.

Mit einer Pressemitteilung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen vom 24.04.2024 wurde bekannt gegeben, dass die Stadt Winnenden mit der Maßnahme „Nord-Ost“ zum 01.01.2024 in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung aufgenommen wurde. Ein entsprechendes Zusage-Schreiben der Ministerin für Landesentwicklung und Wohnungsbau Nicole Razavi liegt seit kurzem ebenfalls vor, der Bescheid des Regierungspräsidiums wird noch erwartet. Es wird ein Förderrahmen von 1.166.667,00 € zur Verfügung gestellt, dies entspricht Finanzhilfen in Höhe von 700.000,00 € (60 %) sowie einem kommunalen Eigenanteil in Höhe von 466.667,00 € (40 %).

Voraussetzung für den Abruf und die Verwendung von Fördermitteln ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets hat die Stadt Winnenden sogenannte vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen derer sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u. a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wird so abgegrenzt, dass alle untersuchungswürdigen 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 Sanierungsgebiets bilden die Ergebnisse der durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen die Entscheidungsgrundlage.

Bis zur Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen gelten die folgenden vorläufigen Sanierungsziele:

- Oberziel ist die nachhaltige Sicherung der zentralen Funktionen der Innenstadt (Ort für Wirtschaft und Kultur, der Identifikation, zum Arbeiten und Wohnen, für Versorgung und Freizeit)

Die korrespondierenden Unterziele sind:

- Schaffung von weiterem Wohnraum, Steigerung der Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort, Aufwertung des vorhandenen Wohnraums und Erhalt der historischen Bausubstanz durch Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsimmobilien insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenutzter Brachflächen insb. im Bereich der Wiesenstraße für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen
- Durchführung von Maßnahmen zum Klimaschutz, zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels und zu Verringerung der CO₂-Emissionen durch die Modernisierung des Gebäudebestands, die Herstellung eines Nahwärmenetzes und Förderung klimafreundlicher Verkehrsarten
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Aktivierung der Naturkreisläufe, Erhöhung der Biodiversität und der Aufenthaltsqualität zum Beispiel durch die Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen (z. B. Freifläche an der Mühltorstraße)
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen)
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge durch die Umgestaltung der öffentlichen Plätze zu Kommunikationsorten und Treffpunkten sowie in Verbindung durch Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfelds

Hinweise:

1. Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Dieses bedarf einer besonderen Sanierungssatzung.
2. Auskunftspflicht nach § 138 BauGB:
Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte, sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Stadt Winnenden oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich,

namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden (§ 138 Abs. 1 BauGB). Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft kann ein Zwangsgeld wiederholt angedroht und festgesetzt werden (§ 138 Abs. 4 i.V.m. § 208 Satz 2 bis 4 BauGB).

CO ₂ -Relevanz:			
Auswirkung auf den Klimaschutz	Nein <input type="checkbox"/>	Ja positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>

Begründung / Optimierung:

Verwaltungsaufwand:		
Auswirkung auf die Verwaltungsarbeit	Nein <input type="checkbox"/>	Ja Verwaltungsaufwand wird erhöht <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltungsaufwand wird reduziert <input type="checkbox"/>

Anlagen:

Lageplan des Untersuchungsgebiets vom 25.04.2024