

Sitzungsvorlage öffentlich
Nr. GR/2022/097

Abteilung 230 - Städtebau und
Baurecht

Federführung: Mündler, Dieter
Telefon: +49 7021 502-440

AZ:
Datum: 14.06.2022

Sanierungsgebiet Herrschaftsgärten
- Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages im Sinne des
§ 155 Absatz 3 BauGB

GREMIUM	BERATUNGSZWECK	STATUS	DATUM
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Vorberatung	nicht öffentlich	13.07.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	20.07.2022

ANLAGEN

Anlage 1 - Lageplan (ö)
Anlage 2 - Abrechnung (Auszug) (nö)

BEZUG

BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE

Beglaubigte Auszüge an: 231 (2x)

Mitzeichnung von: BMin, EBM

Dr. Bader
Oberbürgermeister

STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

Handlungsfelder

Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

Betroffene Zielsetzungen

AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

<input checked="" type="checkbox"/> <u>Keine Auswirkungen</u>	<i>Hinweise: t CO₂ äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO₂-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.</i>
<input type="checkbox"/> <u>Positive Auswirkungen</u>	<input type="checkbox"/> <u>Negative Auswirkungen</u>
<input type="checkbox"/> Geringfügige Reduktion <100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Geringfügige Erhöhung <100t CO ₂ äq/a
<input type="checkbox"/> Erhebliche Reduktion ≥100t CO ₂ äq/a	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO ₂ äq
	<input type="checkbox"/> Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO ₂ äq/a

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

In der Folge: Euro

- Finanzielle Auswirkungen
- Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

Ergänzende Ausführungen:

ANTRAG

1. Kenntnisnahme der Inhalte der Sitzungsvorlage GR/2022/097.
2. Zustimmung zum Absehen von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Herrschaftsgärten“ gemäß § 155 Abs. 3 BauGB.

ZUSAMMENFASSUNG / ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums (RP) Stuttgart vom 13.06.2008, wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Herrschaftsgärten“ in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) aufgenommen und anfangs mit einem Förderrahmen in Höhe von 1,667 Millionen Euro ausgestattet.

In den Jahren 2010 und 2011 wurden zwei Anträge der Stadt auf Aufstockung des Förderrahmens bewilligt. Dadurch stand für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme ein Förderrahmen in Höhe von 3,667 Millionen Euro zur Verfügung.

Den mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme angestrebten Zielen entsprechend, wurden die eingesetzten Mittel insbesondere auf die beiden Maßnahmenbereiche Grunderwerb und Neugestaltung von öffentlichen Straßen-, Platz- und Freiflächen bzw. die Renaturierung und Erlebarmachung des Gewässerlaufs der Lauter, konzentriert.

Mit der Neuordnung des Bereichs des ehemaligen Pädagogischen Fachseminars und der Schaffung des Bürgerparks sowie mit der Neuorganisation des Einmündungsbereichs der Jahnstraße in die Alleenstraße, und der städtebaulichen Neuordnung und Neubebauung im Bereich der „Lauterterrassen“ konnten maßgebliche Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Herrschaftsgärten“ baulich realisiert werden.

Im Rahmen der vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungssatzung wurde entschieden, für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Herrschaftsgärten“ das „umfassende Verfahren“, unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB, zugrunde zu legen.

Von den in den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften geregelten Themen einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der Entrichtung von Ausgleichsbeträgen für diese sanierungsbedingte Erhöhung des Bodenwerts, sind im Sanierungsgebiet „Herrschaftsgärten“ nur die beiden Teilflächen / Quartiere „Lauterterrassen“ und die Flächen des ehemaligen Standorts der Firma Riethmüller betroffen.

Aus der Gegenüberstellung der möglichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung / Neubebauung im Bereich „Lauterterrassen“ und der im Vorfeld der Projektentwicklung erbrachten eigenen Aufwendungen des Investors, ergibt sich ein deutlicher Überhang der vom Maßnahmenträger erbrachten Summe.

Vergleiche hierzu auch die Auflistung in der Anlage 2 zu dieser Vorlage.

Die städtebauliche Neuordnung der Flächen des ehemaligen Firmenstandorts Riethmüller, verbunden mit einer entsprechenden Aufwertung der Gewässersituation, war im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nicht umsetzbar.

Das Thema Ausgleichsbeträge muss vor diesem Hintergrund nicht weiterverfolgt werden, da die zu veranschlagenden Kosten für eine Neuordnung des „Riethmüller-Areals“ den Umfang möglicher sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen mit hinreichender Sicherheit um ein Vielfaches überschreiten.