STADT RENNINGEN

Drucksache 074/2021

Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 623.22
Datum: 04.08.2021

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Ausschuss Planen - Technik - Bauen	öffentlich	13.09.2021	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	27.09.2021	Beschlussfassung

Geplantes Sanierungsgebiet „Bahnhof/Nördliche Bahnhofstraße„
- Antrag zur Aufnahme in ein geeignetes Programm der städtebaulichen Erneuerung

Anlage: Ergebnisbericht Grobanalye WHS

Beschlussvorschlag:

Auf der Grundlage der beigefügten Grobanalyse wird die Verwaltung beauftragt, beim Land zum Programmjahr 2022 einen Antrag zur Aufnahme in ein geeignetes Programm der städtebaulichen Erneuerung zu stellen.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Sachlage

Als Richtschnur zur städtebaulichen Weiterentwicklung der Bahnhofstraße und des Bahnhofs Renningen hat der Gemeinderat im Jahr 2018 nach eingehender Erörterung und intensiver Beteiligung der Bevölkerung den Rahmenplan Stadtmitte / Bahnhofstraße verabschiedet.
Mit der Auswahl des Bahnhofs Renningen durch die Deutsche Bahn im Jahr 2019 als einer von 16 Zukunftsbahnhöfen in Deutschland wurden im Bahnhofsbereich neue Ideen zur Steigerung der Attraktivität erprobt und mit den Verantwortlichen der DB bereits diskutiert, wie das Bahnhofsumfeld über das DB-Projekt „Zukunftsbahnhof“ hinaus attraktiver und zukunftsfähiger gestaltet werden kann.
Auch im Rahmen einer Gemeinderatsklausur im September 2019 wurde die städtebauliche Aufwertung des Bahnhofsareals mit Bebauung des bahneigenen P+R-Platzes einschließlich eines möglichen Standortes für ein neues Rathaus thematisiert und von der Verwaltung vorgeschlagen, zur Erreichung und Finanzierung der städtebaulichen Ziele dort die Ausweisung eines Sanierungsgebietes anzustreben.

Im Jahr 2020 wurde die Fortschreibung des gesamtstädtischen Stadtentwicklungskonzeptes unter der Bezeichnung „Stadtentwicklungsplan 2040 – STEP 2040 unsere Stadt entwickelt sich weiter!“ angestoßen, um die im STEP 2003 formulierten Leitziele auf Ihre Umsetzung hin zu überprüfen und auf die aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen. Die aus dem Rahmenplan Stadtmitte/ Bahnhofstraße entwickelten städtebaulichen Ziele wurden in den STEP 2040 übernommen, der mit seinen Leitlinien noch im Laufe des Jahres als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept beschlossen werden soll.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 20.07.2020 zum Erwerb des Volksbankareals Bahnhofstraße 31-33 als Standort für ein neues Rathaus und der aktuellen Neubebauung des ehemaligen Postareals durch die Volksbank Leonberg Strohgäu eG wird nun außerdem im zentralen Bereich der Bahnhofstraße die urbane städtebauliche Entwicklung konsequent fortgesetzt, die mit dem Sanierungsgebiet „Südliche Bahnhofstraße“ seit dem Jahr 2010 mit Neugestaltung des Ernst-Bauer-Platzes und der „Neuen Mitte“ der Firma Urbanbau angestoßen wurde. Nachdem für die „Südliche Bahnhofstraße“ der Bewilligungszeitraum zum 30.04.2022 endet, bietet es sich an, in ein neues Sanierungsgebiet Bahnhofareal auch die nördliche Bahnhofstraße einschl. neues Rathaus einzubeziehen, um so am Ende die innerstädtische Entwicklungsachse Bahnhofstraße vollständig mit Steuerungsinstrumenten der Stadtsanierung nach BauGB und Städtebaufördermitteln von Bund bzw. Land den Zielen des Rahmenplans entsprechend einer zukunftsfähigen Aufwertung zuführen zu können.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden die Herausforderungen des demografischen und sozialen Wandels, der Digitalisierung sowie die energetische Erneuerung der Immobilienbestände zur Schaffung von Wohnraum gesehen. Die Attraktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien, bauvorbereitende Maßnahmen sowie die bedarfsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes sind daher besonders bedeutsame Aufgabenbereiche. Ein besonderes Augenmerk liegt auch auf Maßnahmen zur Belebung und langfristigen Aufwertung von Stadt- und Ortskernen. Mit Hilfe der Fördermittel sind die kommunale Identität und Attraktivität der Städte und Gemeinden im Land zu stärken, wobei die Städtebauförderung seit 50 Jahren einen entscheidenden Beitrag leistet.

Ziel ist es nun, für den Bereich Bahnhof / nördliche Bahnhofstraße eine Gebietskulisse abzugrenzen, für welche im Herbst 2021 Finanzhilfen aus einem Programm der städtebaulichen Erneuerung beantragt werden sollen.

2. Antragstellung / Grobanalyse

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu schaffen, hat die Stadt Renningen bereits im März 2020 die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, beauftragt, eine städtebauliche Analyse für einen Bereich „Bahnhof / nördliche Bahnhofstraße“ zu erarbeiten.

Durch die Corona-Pandemie und die nach einem Termin mit Vertretern des Wirtschaftsministeriums und Regierungspräsidiums Stuttgart im September 2020 nochmals erfolgte Mittelaufstockung und Verlängerung des Bewilligungszeitraums für das laufende Sanierungsverfahren „Südliche Bahnhofstraße“ um ein Jahr, soll der Aufnahmeantrag nun erst für das Programmjahr 2022 und damit ein Jahr später als ursprünglich angedacht, erfolgen.

In der aus der Anlage ersichtlichen Grobanalyse werden nach dem derzeitigen Stand die Bestandsaufnahme, wesentliche Missstände und der Entwurf eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Kosten- und Finanzierungsübersicht als Ausgangspunkt für weitere Planungen dargestellt. Dieser Bericht dient als Beurteilungsgrundlage für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und ist die Vorstufe für die noch durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) und das gebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept.

In der Grobanalyse ist dokumentiert, dass die Stadt Renningen zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite auf Städtebaufördermittel angewiesen sein wird, da die gravierenden städtebaulichen Mängel und Missstände aus eigener Kraft finanziell nicht behoben werden können.

Die Grobanalyse wird in der Sitzung von der WHS nochmals zusammenfassend erläutert.

3. weiteres Verfahren

Nach Einreichung des Antrags auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung bis spätestens 02.11.2021 findet am 11.11.2021 ein Ortstermin mit Vertretern des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen und des Regierungspräsidiums Stuttgart statt, bei dem die städtebaulichen Zielsetzungen nochmals vor Ort verdeutlicht und erläutert werden sollen.

Die Entscheidung über die Programmaufnahme aller im Land gestellten Aufnahmeanträge fällt im Frühjahr 2022.

Nach erfolgreicher Programmaufnahme erfolgt die Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB einschl. Umfrage der Mitwirkungsbereitschaft betroffener Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet. Insofern stehen die Aussagen der Zielrichtungen der heute vorliegenden Grobanalyse und des Entwurfs des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie der Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet noch unter Vorbehalt.

Auf Grundlage der VU-Ergebnisse hat der Gemeinderat dann mit dem Beschluss der Sanierungssatzung die die Abgrenzung des Sanierungsgebietes vorzunehmen und ein nach BauGB geeignetes Verfahren festzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Hierzu wird auf die vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht (Ziff. 6, Seiten 42/43) der beigefügten Grobanalyse verwiesen.

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthaltenen Maßnahmen sind nach Abzug der bewilligten Fördermittel von der Stadt mit eigenen Haushaltsmitteln zu finanzieren. Im Antragsverfahren hat das Landratsamt Böblingen als Rechtsaufsichtsbehörde hierzu dem Land als Fördermittelgeber die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt zu bescheinigen.

Im Falle der erfolgreichen Programmaufnahme wird ein Förderrahmen bewilligt, mit dem bereits vor Verabschiedung der Sanierungssatzung die vorbereitenden Arbeiten und Aufwendungen (z.B. VU, erste Planungen) gefördert werden können.

gez.
Peter Müller
Erster Beigeordneter