



Dezernat IV

**Planungs- und Baurechtsamt**

Datum 06.03.2020

Gz. 63.3/sn-10.00.4-  
51053/2020

Telefon 56-2718

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	21.04.2020	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	30.04.2020	öffentlich

Anlagen

Vorbereitende Untersuchungen des Amtes für Liegenschaften und Stadterneuerung vom 30.09.2019 (digital abrufbar)

Lageplan des Planungs- und Baurechtsamtes vom 06.03.2020

Betreff

**Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt Heilbronn"**  
**- Satzungsbeschluss -**

**I. Antrag**

- 1) Der Gemeinderat nimmt den beiliegenden Bericht der vorbereitenden Untersuchungen „Sanierungsgebiet Innenstadt Heilbronn“ vom 30.09.2019 zur Kenntnis.
- 2) Der Gemeinderat stimmt den Sanierungszielen und dem städtebaulichen Maßnahmenkonzept (Vorbereitenden Untersuchungen vom 30.09.2019, Seite 172-176) zu.
- 3)

**Satzung über die förmliche Festlegung  
des Sanierungsgebietes  
„Innenstadt Heilbronn“**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl I. S. 3634) und des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.02.2020 (GBl. S. 37), hat der Gemeinderat der Stadt Heilbronn am 30.04.2020 folgende Satzung beschlossen:

## **§ 1**

### **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

In Heilbronn wird der im Lageplan vom 06.03.2020 abgegrenzte Bereich der Innenstadt förmlich als Sanierungsgebiet festgesetzt.

Das Sanierungsgebiet wird begrenzt:

#### Im Osten:

durch die „Allee“, Teile der „Karlstraße“, den Stadtgarten, Teile der „Moltkestraße“, Teile der Straße „Am Wollhaus“,

#### Im Süden:

durch Teile der „Cäcilienstraße“, Teile der „Wilhelmstraße“, der „Rollwagstraße“, Teile der „Rosenbergstraße“,

#### Im Westen:

durch Teile des „Uferweges“, Teile der „Badstraße“, der „Friedrich-Ebert-Brücke“, der „Oberen Neckarstraße“, der „Unteren Neckarstraße“,

#### Im Norden:

durch den „Platz am Bollwerksturm“, die südliche Grenze der „Mannheimer Straße“, die südliche Grenze der „Weinsberger Straße“.

## **§ 2**

### **Vereinfachtes Verfahren**

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Die Anwendung des § 144 Absatz 2 BauGB ist ausgeschlossen.

Die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB ist im vereinfachten Verfahren ausgeschlossen.

## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung tritt gemäß § 143 Absatz 1 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in der Stadtzeitung in Kraft.

## II. Sachverhalt

### Bisherige Sanierungsverfahren:

Die zentrale Innenstadt („Altstadt“) war bereits ab dem Jahr 1998 mehrfach als Sanierungsgebiet ausgewiesen und in diverse Städtebauförderprogramme des Landes / Bundes aufgenommen worden.

Mittels dieser Fördermittel konnten bereits zahlreiche Maßnahmen zur Aufwertung und Stärkung der Innenstadt als Wohn- und Einzelhandelsstandort realisiert werden. Dieser Entwicklungsprozess wurde ab dem Jahr 2012 vorübergehend unterbrochen, um alle Finanzhilfen auf das Stadtumbaugebiet Neckarbogen zu konzentrieren.

Ab 2020 soll der innerstädtische Erneuerungsprozess nun wieder aufgenommen werden.

Die abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen „Altstadt West I-III“, „Altstadt-Ost“ und „Klosterhof“ sind bereits mit dem Land abgerechnet worden; die entsprechenden Sanierungsgebiete wurden daher in der Sitzung des Gemeinderates am 30.04.2020 (siehe GR-Drucksache Nr. 73/2020 mit dazugehörigen Anlagen) förmlich aufgehoben.

### Vorbereitende Untersuchungen / Entwicklungskonzepte für die Heilbronner Innenstadt:

Der 1998 in Gang gesetzte Erneuerungsprozess basierte auf Voruntersuchungen des Planungs- und Baurechtsamtes aus den Jahren 1996 bis 1998. Diese wurden mit den *Gestaltungsoffensiven I* und *II*, in den Jahren 2003 und 2005 sowie dem erstmaligen *Masterplan Innenstadt*, 2008, kontinuierlich fortgeschrieben.

Die der Fortführung des Erneuerungsprozesses ab 2020 zugrundeliegenden Vorbereitenden Untersuchungen, Stand 30.09.2019, umfassen:

- Analysen der *Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung* der Leerstände und Einzelhandelsstrukturen sowie Nutzungs- und Funktionsschwerpunkten und oberzentrale Angebote (*Arbeitstitel: Masterplan Innenstadt*).
- Untersuchungen des Gebäudebestandes im nördlichen Innenstadtbereich (Wohnquartiere) unter energetischen Gesichtspunkten
- Untersuchungen des Innenstadtklimas
- Analysen der Eigentümer- und Bewohnerstrukturen (Sozialentwicklung)

Auch aus den hier festgestellten städtebaulichen und funktionalen Missständen ergeben sich erneut Handlungsschwerpunkte, die die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes begründen (Festsetzung Sanierungsgebiet).

Die aus diesen Untersuchungen abgeleiteten Maßnahmen und Entwicklungsziele sind in die *Stadtkonzeption Heilbronn 2030* eingebettet und berücksichtigen die übergeordneten, für die Stadtentwicklung insgesamt vorgegebenen Strategie- und Handlungsfelder.

#### Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen an den Vorbereitenden Untersuchungen:

##### *Stadtkonzeption Heilbronn 2030:*

In die Erstellung der Stadtkonzeption Heilbronn 2030 waren die Bürgerschaft, der Gemeinderat und die Stadtverwaltung eingebunden. 2015 wurden über zwei Monate hinweg, entsprechend der Leitlinie für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung, Werkstätten mit der Bürgerschaft sowie Online- und Jugendbeteiligungsformate durchgeführt.

Verwaltung und Gemeinderat haben in Klausurtagungen die Inhalte der Stadtkonzeption formuliert, diskutiert und ergänzt.

Die Ziele der Stadtkonzeption wurden im September 2016 beschlossen und sind verbindlich.

##### *Masterplan Innenstadt 2008:*

In dieses Konzept brachten Vertreter der Fachämter und externe Experten (Handwerkskammer, IHK, Banken, Wohnungsbauunternehmen, Stadtinitiative, HMG, DeHoGa, Architektenkammer etc.) ihr Fachwissen in diversen Workshops ein.

Die diesem Masterplan zugrundeliegenden Untersuchungen und Entwicklungsziele wurden in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und mit der Bürgerschaft erörtert.

Die Beiträge der Gebietsbewohner flossen in den Masterplan mit ein.

##### *Masterplan Innenstadt 2018:*

Im Jahr 2017-2018 wurden in den Altstadtquartieren erneut umfassende Vorbereitende Untersuchungen – unter dem Format *Masterplan Innenstadt – ganzheitliches Maßnahmen und Entwicklungskonzept* – durchgeführt.

Hierbei wurden weite Teile der Bevölkerung eingebunden. Neben Besuchern der Innenstadt wurde die Bürgerschaft in Workshops sowie einer Onlinebefragung beteiligt. Insgesamt waren rund 600 Personen eingebunden.

Ergänzend flossen die Ergebnisse aus 30 Expertengesprächen und 5 Expertenworkshops in die Analysen ein.

#### Sanierungsziele:

Die sich aus den aktuellen Voruntersuchungen, Stand 30.09.2019, insgesamt ergebenden Handlungsschwerpunkte sowie die daraus entwickelten Sanierungsziele und abgeleiteten Erneuerungsmaßnahmen sind Gegenstand des städtebaulichen Erneuerungsprozesses ab 2020.

Die Sanierungsziele sind in den Vorbereitenden Untersuchungen vom 30.09.2019 explizit dargestellt (Seiten 172 bis 176).

#### Wahl des Sanierungsverfahrens:

Im Sanierungsgebiet „Heilbronn – Innenstadt“ soll das vereinfachte Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung kommen.

Das vereinfachte Verfahren begründet sich durch folgende Umstände:

- Fördermittel werden ausschließlich für die Umgestaltung öffentlicher Räume und angrenzender privater Freiräume beantragt und eingesetzt,
- die Modernisierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden wird nicht gefördert, da es sich bei rund 75% der Objekte um rein wirtschaftlich (und nicht selbst genutzte) Objekte handelt.
- umfassende Neuordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens können sanierungsbedingte Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB nicht erhoben werden.

### **III. Finanzwirtschaft**

Im Oktober 2019 hat die Verwaltung für die zentrale Heilbronner Innenstadt („Altstadt“) erneut einen Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm des Landes Baden-Württemberg gestellt. Die Kosten für sämtliche im Bewilligungszeitraum 2020 – 2027 geplanten Maßnahmen wurden in Summe mit rund 18,97 Mio. Euro beziffert; dies entspräche Finanzhilfen in Höhe von rund 11,38 Mio. Euro.

Über die Aufnahme der Innenstadt wurde nun positiv entschieden. Zum Programmjahr 2020 wird das Sanierungsgebiet erstmalig mit einem Förderrahmen von 3.500.000 Euro ausgestattet; dieser setzt sich zusammen aus Städtebaufördermitteln in Höhe von 2.100.000 Euro (60%) und einem Komplementäranteil der Stadt in Höhe von 1.400.000 Euro (40%).

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, in den kommenden Programmjahren Aufstockungsanträge zu stellen und weitere Finanzhilfen zu beantragen.

Auf dieser Grundlage können – vorbehaltlich der Bereitstellbarkeit von Haushaltsmitteln in den Jahren 2021 ff - die vorrangig geplanten Entwicklungsmaßnahmen in der Innenstadt (Umgestaltung der Turmstraße und Ausbildung zu einer städtebaulichen Entwicklungsachse, Neckartreppen, etc.) in der Haushaltsplanung berücksichtigt werden.

Aktuell kann aufgrund der negativen Auswirkungen von COVID-19 noch nicht gesagt werden, ob und in welchem Umfang die geplanten Maßnahmen der Stadt finanziert werden können.

#### **IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben**

Im Prozess der Erarbeitung der dem Sanierungsgebiet zugrundeliegenden Entwicklungskonzepte wurde eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit nach den Richtlinien für eine mitgestaltende Bürgerbeteiligung der Stadt Heilbronn durchgeführt.

Damit ist eine Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB bereits im Vorfeld erfolgt.

Im Rahmen der Sanierungsdurchführung ist beabsichtigt, die durch Maßnahmen unmittelbar betroffenen Bürger projektbezogen einzubinden und zu beteiligen.