



Dezernat IV	Datum	11.01.2021
Planungs- und Baurechtsamt	Gz.	63.3/vF-10.00.4- 256006/2020
	Telefon	56-3236

Behandlung	Gremium	Datum	Status
Vorberatung	Bau- und Umweltausschuss	02.02.2021	nicht öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	11.02.2021	öffentlich

Anlagen digital

Lageplan vom 20.11.2020

Ergebnisbericht über die vorbereitende Untersuchung mit Planteil vom 16.06.2020

Ergänzung vom 04.12.2020 zum Ergebnisbericht über die vorbereitende Untersuchung

Bericht über die Trägerbeteiligung vom 27.11.2020

Bericht über die Öffentlichkeitsbeteiligung vom 04.12.2020

Betreff

**Sanierung Bereich Christophstraße / Ellwanger Straße
- Beschluss über die Satzung über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebiets -**

I. Antrag

**Satzung über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes
„Bereich Christophstraße / Ellwanger Straße“**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) 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 in seiner Sitzung am 11.02.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1**Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

In Heilbronn wird der im Lageplan vom 20.11.2020 abgegrenzte Bereich Christophstraße / Ellwangerstraße förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Das Sanierungsgebiet umfasst die Flurstücke 2466/4, 2466/6, 2467, 2468, 2471/3, 2472, 2473/1, 2473/2, 2475/1, 2475/2, 2476/2, 2476/3, 2476/4, 2477, 2477/1, 2477/4, 2500 (Ellwanger Straße), 2500/1 teilw. (Hans-Seyfer-Straße), 2500/2, 2501, 2501/1, 2501/2, 2501/3, 2502, 2503 (Christophstraße), 2504 (Christophplatz), 2505, 2505/1, 2505/2, 2505/3, 2506, 2506/1, 2506/2, 2506/3, 2506/4, 2507 (Christophplatz), 2507/1,

2507/2, 2508 (Goppeltstraße), 2508/1, 2508/2, 2508/3, 2508/4, 2508/5, 2509 (Christophstraße), 2510, 2510/1, 2510/2, 2511, 2511/1, 2511/2, 2511/3, 2512, 2512/1, 2512/2, 2513, 2513/1, 2513/2, 2514, 2514/1, 2514/2, 2515, 2515/1, 2515/2, 2516, 2516/1, 2516/2, 2517, 2517/1, 2517/2, 2518 teilw. (Christophstraße), 2519/1 (Goppeltstraße), 2519/2, 2519/3, 2521 (Bauleuteweg), 2521/1, 2521/2, 2521/3, 2521/4, 2521/5, 2521/6, 2521/7, 2521/8, 2521/9, 2521/10, 2521/11, 2521/12, 2521/13, 2521/14, 2521/15, 2521/16, 2522, 2522/1, 2522/2, 2522/3, 2522/4, 2522/5, 2522/6, 2522/7, 2522/8 und 2561 teilw.

§ 2 **Vereinfachtes Verfahren**

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Absatz 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 wird gemäß § 143 Absatz 1 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in der Stadtzeitung rechtsverbindlich.

II. Sachverhalt

1. Lage und Abgrenzung

Das Sanierungsgebiet umfasst den vor allem durch Wohnen sowie durch kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen geprägten Teil des südlichen Industriegebiets am Neckar im Bereich der Christophstraße und der Ellwanger Straße.

Darunter fallen:

- die überwiegend durch Wohnen geprägten Bereiche zwischen der Christophstraße, der Ellwanger Straße, der Hans-Seyfer-Straße und der Goppeltstraße,
- der Bereich zwischen der Ellwanger Straße, der Goppeltstraße, der Austraße und den Grundstücken Austraße 10 und 14, der neben einigen Wohngebäuden vor allem durch kirchliche, kulturelle und soziale Einrichtungen geprägt ist (u.a. eine Kirche, eine Moschee, das Familienzentrum Augärtle etc.),
- sowie der Wohnbereich zwischen der Christophstraße, der Goppeltstraße und dem Handwerkerhof.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 7,8 ha.

2. Bisherige Sanierungsmaßnahmen

Das Sanierungsgebiet war bereits bis Ende 2004 Teil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Industriegebiet am Neckar“ (1994-2004). Im südlichen Bereich des

rund 415 Hektar großen Gebiets wurden unter anderem der Industrieplatz umgestaltet und das vorliegende Wohnquartier mit einem Fußgängersteg über die Bahngleise mit der Nordstadt verbunden. Die Sanierungsmaßnahme wurde 2005 mit dem Land schlussgerechnet und das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet aufgehoben.

Nicht alle Problemlagen und städtebauliche Defizite konnten seinerzeit auch aufgrund der Größe des Sanierungsgebiets gelöst werden und haben sich in der Zwischenzeit weiter verfestigt (vgl. Ziffer 3).

3. Ergebnisse der neu erstellten vorbereitenden Untersuchung (VU)

Das Büro Wick+Partner aus Stuttgart wurde beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Verwaltung die vorbereitende Untersuchung für den Bereich Christophstraße / Ellwanger Straße durchzuführen.

Auf Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung der bestehenden Daten zum Gebiet sowie den Rückläufen aus der Behörden-/Ämterbeteiligung und aus der Abfrage der Sanierungsbereitschaft bei den Grundstückseigentümern haben Wick+Partner die Eigenarten und die städtebaulichen Missstände des Gebiets aufgezeigt. Sie stellen u.a. fest:

Das Plangebiet ist eine „Wohninsel“ innerhalb des Industriegebiets am Neckar und durch die Bahnlinie von den sonstigen, durch Wohnen geprägten Teilen der Stadt abgeschnitten.

Von der Bahnlinie entlang der Christophstraße und der stark befahrenen Austraße mit Stadtbahntrasse gehen hohe Lärmemissionen aus.

Die Aufenthaltsqualität der Straßenräume im Gebiet ist gering. Die Ellwanger Straße, die durch die westlich angrenzenden, gewerblich genutzten Grundstücke mit ihren grauen Mauern und geschlossenen Fassaden ohne jegliches Grün geprägt ist, weist besondere gestalterische Defizite auf.

Es herrscht ein großer Parkdruck. Der öffentliche Raum ist fast ausschließlich durch parkende Kraftfahrzeuge geprägt.

Kennzeichnend ist die Gemengelage von Wohnen und Gewerbe bzw. Industrie. Von den benachbarten Betrieben wirken Immissionen auf das Gebiet ein (insbes. Lärm durch gewerbliche Tätigkeiten und den damit verbundenen Verkehr). Zudem liegt ein Teil des Plangebiets innerhalb des angemessenen Abstands eines Störfallbetriebs, wodurch Einschränkungen für die Gebietsnutzung verbunden sind. Das bestehende Planungsrecht (Ortsbausatzung Baustufe IV „Gewerbegebiet/Industriegebiet“) passt nicht zu der überwiegenden Wohnbebauung und verhindert, dass hier neue Wohngebäude errichtet werden.

Der überwiegende Teil der Wohnungen im Plangebiet wird preisgünstig vermietet. Viele Gebäude innerhalb des Plangebiets sind sanierungsbedürftig. Es gibt untergenutzte Flächen (Baulücken), die aufgrund des unpassenden Planungsrechts nicht mit Wohngebäuden neu bebaut werden können und die sich negativ auf das Straßenbild auswirken.

Die Aufenthaltsqualität der privaten Freiflächen ist häufig gering. Zudem fehlt es an einer internen Vernetzung.

Gegenwärtig wird das im Eigentum der Stadsiedlung Heilbronn GmbH stehende Gebäude Ellwanger Straße 15/1 (Flurstück 2476/2) als Jugend- und Familienzentrum genutzt. Das Jugend- und Familienzentrum wird bis voraussichtlich 2022 zum Quartierszentrum weiterentwickelt. Das Gebäude Ellwanger Straße 15/1 ist für die neue Nutzung nicht geeignet. Künftig wird hierfür das Grundstück Goppeltstraße 5-5/1 zur Verfügung stehen (vgl. GR-Drucksache Nr. 115/2020). Im Zusammenschluss mit dem benachbarten „Augärtle“ entsteht ein leistungsfähiger Standort, der vielfältigste Angebote ermöglicht und zu einer nachhaltigen Entwicklung des Sozialraums beitragen wird.

Die Auswertung der Bewohner- und Sozialdaten sowie der Eigentümerstrukturen durch das Amt für Liegenschaften und Stadterneuerung ergibt Folgendes:

Im Untersuchungsgebiet leben rund 1080 Personen, davon überdurchschnittlich viele junge Leute mit einem Alter von unter 25 Jahren. Der Anteil von Personen mit Zuwanderungsgeschichte ist mit ca. 90 % sehr hoch.

Aus den Heilbronner Sozialdatenatlanten der vergangenen Jahre geht hervor, dass das Industriegebiet regelmäßig den höchsten Sozialbelastungsindex der Stadt Heilbronn aufweist. Ca. 17 % der Familien im Plangebiet und der direkten Umgebung bezogen 2016 Arbeitslosengeld II. Dies ist der höchste Wert innerhalb der Stadt; der gesamtstädtische Durchschnitt liegt bei ca. 7,2 %. Dabei liegt auch der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 17 Jahre, die Transferleistungen nach dem SGB II beziehen, mit ca. 30,3 % deutlich über dem städtischen Durchschnitt von ca. 13,7 %. Überdurchschnittlich vertreten sind Haushalte, die Erziehungshilfen in Anspruch nehmen.

Die städtebaulichen und sozialräumlichen Missstände und Problemlagen zeigen, dass es sich um ein benachteiligtes Gebiet handelt, in dem eine Ausweisung als Sanierungsgebiet dringend geboten ist, um die Situation für die dort lebenden Menschen zu verbessern.

Allerdings muss auch auf viele positive Faktoren / Entwicklungen der letzten Jahre hingewiesen werden:

- Die Innenstadt sowie der neue Stadtteil Neckarbogen mit seinen Grünflächen und Freizeitanlagen sind weniger als 1 km (Luftlinie) entfernt.
- Mit den Theaterwerkstätten, dem Café Hagen, dem Bildungscampus, der „Subkultur“ rund um den Club in der Salzstraße etc. gibt es im Gebiet bzw. im näheren Umfeld viele stadtbekanntere kulturelle Einrichtungen, die positiv auf das Gebiet ausstrahlen.

- Durch die Umnutzung/Sanierung des Gebäudes Salzstraße 42 und der Entwicklung des Handwerkerhofs wurde das unmittelbar südlich angrenzende Gebiet deutlich aufgewertet.
- Mit der Stadtbahn Nord und der Haltestelle am Industrieplatz wurde die ÖPNV-Anbindung des Gebiets signifikant verbessert.
- Zur besseren Anbindung des Gebiets an die Nordstadt (und an die hier befindliche Schule) wurde auf Höhe der Goppeltstraße ein Fußgängersteg über die Bahngleise errichtet (vgl. Ziffer 2).
- Der Bau der Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie hat die Lärmimmissionen im Gebiet deutlich verringert.

D.h. das Gebiet hat neben den o.g. Problemen auch viele Potenziale, an die mit der Sanierung angeknüpft werden kann und es ist Teil eines umfassenden Aufwertungsprozesses im südlichen Industriegebiet.

4. Sanierungsziele, Rahmenplan und Maßnahmenkonzept

Auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchung wurden folgende Sanierungsziele formuliert (vgl. Kapitel 10 der VU):

1. Begegnungsräume – Nachbarschaften stärken
Wesentliches Ziel ist es, die Quartiersidentität zu stärken. Dabei soll die Etablierung des neuen Quartierszentrums mit kultur- und generationsübergreifenden Angeboten einen wesentlichen Beitrag leisten.
2. Qualitative und nutzbare Räume – Freiräume stärken
Darüber hinaus sollen Angebote zur Förderung der Kommunikation unter den Gebietsbewohnern im öffentlichen Raum geschaffen werden. Die gestärkten und ergänzenden Räume sollen zu Identifikationsräume für die Bewohner werden.
3. Klimatolerante Lebensräume – Nachhaltigkeit realisieren
*Klimaanpassungsmaßnahmen sollen im Quartier umgesetzt werden. Förderung von Stadtgrün im öffentlichen Raum zur Minderung der klimabedingten Erwärmung.
Erhalt des stadtbildprägenden Baumbestandes im öffentlichen Raum.
In diesem Zuge soll zudem das Wohnumfeld aufgewertet werden.
Die Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes ist in diesem Kontext unter Berücksichtigung energetischer Anforderungen durchzuführen.*
4. Optimierte Stadtstruktur mit zeitgemäßen Wohnstandards – Lebensraum stärken
*Insgesamt wird eine Verbesserung der Wohnverhältnisse angestrebt, Stadträume werden optimiert und dabei fehlende Raumkanten geschlossen.
Das Untersuchungsgebiet benötigt eine Verbesserung der baulichen Substanz, jedoch keinen grundlegenden Wandel. Dennoch besteht die Chance, mittels einer Sanierungsmaßnahme das Gebiet weiterzuentwickeln. Dabei ist ein Erhalt und Ausbau von kostengünstigem bzw. bezahlbarem Wohnraum unabdingbar.*

Damit einhergehend ist der Schutz der Bewohner vor einer Verdrängung essentiell.

Ausgehend von den vorgenannten übergeordneten Erneuerungs- und Entwicklungszielen wurden folgende Maßnahmen abgeleitet:

- Schaffung eines Quartierszentrums auf dem Grundstück Goppeltstraße 5 und 5/1; Aufwertung der zugehörigen Freiflächen und der Eingangsbereiche, Ergänzung des internen Fußwegernetzes.
- Umgestaltung der Ellwanger Straße und der Christophstraße sowie der Wegeverbindungen zwischen beiden Straßenzügen
- Aufwertung/Begrünung/Vernetzung der privaten Freiflächen im Gebiet
- Modernisierung von Wohnungen
- Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs (u.a. durch ein Parkdeck am Christophplatz ggf. mit ergänzenden Erdgeschossnutzungen)
- Ergänzung / Schaffung von Raumkanten („Stadtreparatur“) durch Baumreihen oder ergänzende Neubauten (Nicht-Wohngebäude)

Bei der Entwicklung des Quartierszentrums wird eine Abstimmung/Vernetzung mit den verschiedenen Nutzern/Akteuren im Gebiet bzw. im weiteren Umfeld angestrebt.

Im weiteren Verfahren wird darüber hinaus untersucht, ob und wie das derzeitige Planungsrecht, das keinerlei Wohnungsbau zulässt, angepasst werden kann. Die Änderung des bisherigen Gewerbegebiets/Industriegebiets zu einem Wohngebiet in direkter Nachbarschaft zu Gewerbe- und Industriebetrieben ist jedoch sehr konfliktbehaftet und bedarf daher einer eingehenden rechtlichen Prüfung.

5. Verfahren

Auf Grundlage des Einleitungsbeschlusses vom 30.09.2019 wurde eine vorbereitende Untersuchung (VU) durchgeführt, um die Sanierungsbedürftigkeit genauer zu untersuchen. Die Untersuchung ist erforderlich, um die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm beantragen zu können.

Auf Basis der Untersuchung und der Analysepläne wurden vom 11.03.2020 bis zum 27.04.2020 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Parallel dazu wurden alle Grundstückseigentümer angeschrieben und zu ihrer Mitwirkungs- und Modernisierungsbereitschaft befragt. Die Ergebnisse der Abfrage wurden in der VU in anonymisierter gekürzter Form zusammengefasst.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde ein Maßnahmen- und Entwicklungskonzept erarbeitet. Den Sanierungszielen, dem Rahmenplan und dem Maßnahmenkonzept hat der Gemeinderat am 29.07.2020 zugestimmt (vgl. GR-DS 171/2020).

Daraufhin wurde in der Zeit vom 01. bis 30.10.2020 eine Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Hierbei wurde eine Stellungnahme

(verspätet) abgegeben. Diese wird im beiliegenden Bericht vom 04.12.2020 wiedergegeben und behandelt.

Parallel dazu wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind im beiliegenden Bericht vom 27.11.2020 dargestellt.

Zur Dokumentation der mittlerweile stattgefundenen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung wurde die Ergänzung vom 04.12.2020 zum Ergebnisbericht über die vorbereitende Untersuchung gefertigt.

Für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme „Christophstraße / Ellwanger Straße“ kommt das vereinfachte Verfahren - ohne die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB – zur Anwendung.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist für die in § 144 Abs. 1 BauGB genannten Fälle (u.a. Bau- und Modernisierungsvorhaben) eine schriftliche Genehmigung der Gemeinde erforderlich (Sanierungsgenehmigung).

Die Genehmigungspflicht für die in § 144 Abs. 2 genannten Grundstücksvorgänge wird ausgeschlossen, da diese dem umfassenden Verfahren vorbehalten sind.

6. Änderungen nach der öffentlichen Auslegung / Trägerbeteiligung

Der Ergebnisbericht über die vorbereitende Untersuchung vom 16.06.2020 bleibt unverändert, wurde aber bezüglich der mittlerweile stattgefundenen Verfahrensschritte durch die Ergänzung vom 04.12.2020 vervollständigt. Hierbei handelt es sich jedoch nicht um inhaltliche, sondern nur um redaktionelle Änderungen.

7. Sozialplan

Auf die Erarbeitung eines Sozialplans wird zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet, da durch die Sanierung die Situation der hier lebenden Bevölkerung ohne grundlegende Eingriffe in den Gebäudebestand verbessert werden soll. Mit den Sanierungszielen wird explizit eine sozialverträgliche Modernisierung des Gebäudebestands ohne Verdrängung der bisherigen Bewohner verfolgt.

8. Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm

Für das Sanierungsgebiet Bereich Ellwanger-/Christophstraße wurde im Oktober 2020 beim Land Baden-Württemberg ein Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm für das Programmjahr 2021 gestellt. Mit einer Entscheidung des Landes über die Programmaufnahme ist im April 2021 zu rechnen. In diesem Fall können die Grunderwerbskosten für das Objekt Goppeltstraße 5 und 5/1 mit 60 % Finanzhilfen gefördert werden (vgl. GR-DS 115/2020).

III. Finanzwirtschaft

Im Haushalt 2021/2022 und dem Finanzplanungszeitraum 2023 – 2026 ff. sind derzeit insgesamt 4.781.300 EUR für die Sanierung vorgesehen. Dies entspricht dem beim Land Baden-Württemberg beantragten Förderrahmen (Gesamtfinanzierungsrahmen) in Höhe von 4.781.300 EUR bzw. voraussichtlich abrufbaren Finanzhilfen von bis zu 60 %.

Aufgrund der aktuellen Haushaltslage wurde der dem Land vorliegende Finanzierungs-/Durchführungsplan bereits angepasst, d.h. die ursprünglich veranschlagten Mittel zeitlich verschoben. Damit ist jedoch nach wie vor gewährleistet, dass die Sanierungsmaßnahmen innerhalb der vorgesehenen Laufzeit erfolgreich umgesetzt werden können.

IV. Bürgerbeteiligung/Vorhaben

Es handelt sich um ein städtisches Vorhaben im Sinne der Leitlinien für eine freiwillig mitgestaltende Bürgerbeteiligung. Das Vorhaben wurde bereits entsprechend der Leitlinien veröffentlicht.

Für dieses Vorhaben wurde eine gesetzlich vorgeschriebene (formelle) Bürgerbeteiligung nach § 137 BauGB durchgeführt: Im Zuge der Sanierungsgebietsausweisung wurde die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer abgefragt. Zudem erfolgte eine öffentliche Auslegung der VU inklusive der Sanierungsziele, des Rahmenplans und des Maßnahmenkonzepts.

Im Rahmen der Umsetzung der Sanierung sind weitere Öffentlichkeitsbeteiligungen möglich. Ansatzpunkte hierfür ergeben sich insbesondere

- zur allgemeinen Information über das Sanierungsgebiet, die zugehörigen Ziele sowie das Maßnahmenkonzept,
- im Rahmen der Entwicklung des neuen Quartierszentrums,
- im Zuge der vertiefenden Planung zur Umgestaltung der öffentlichen Räume
- und im Rahmen der Modernisierung des Gebäudebestandes (insbesondere durch die Stadtsiedlung Heilbronn GmbH).