



## BESCHLUSSVORLAGE

**Federführung:**

Referat Nachhaltige Stadtentwicklung

VORL.NR. 644/10

**Sachbearbeitung:**

Lehmpfuhl, Frank  
Springer, Holger

**Datum:**

30.11.2010

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt  
Gemeinderat

**Sitzungsdatum**

15.12.2010  
16.12.2010

**Sitzungsart**

ÖFFENTLICH  
ÖFFENTLICH

**Betreff:**

Satzung Sanierungsgebiet "Untere Stadt" - Satzungsbeschluss

**Bezug:**

Beginn Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB für das künftige Sanierungsgebiet "Untere Stadt" (Vorl.Nr. 083/10)

**Anlagen:**

- 1 Bericht Vorbereitende Untersuchungen "Untere Stadt"
- 2 Abgrenzungsplan zum Sanierungsgebiet "Untere Stadt"
- 3 Bezug Handlungsfelder SEK

**Beschlussvorschlag:**

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der jeweils gültigen Fassung, wird am 16.12.2010 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Untere Stadt“ beschlossen.

### § 1

#### Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 24 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung

#### „Untere Stadt“

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan abgegrenzten Flächen. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

### § 2

#### Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme „Untere Stadt“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB ist ausgeschlossen.

### § 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Die Genehmigung für die Bestellung grundstücksbelastender Rechte gem. § 144 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird jedoch allgemein erteilt.

### § 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Aufgrund des § 143 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird für das Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ eine Frist von 15 Jahren als Durchführungszeitraum festgelegt. Die Durchführungsfrist im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ endet demnach am 31.12.2025.

#### Sachverhalt/Begründung:

##### 1. Ausgangslage/ Projektziel

Die künftige Entwicklung der Unteren Stadt hat nach zwei vergeblichen Anläufen 2008 und 2009 durch die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Ende Mai 2010 neue besondere Priorität erhalten.

Einen weiteren völlig neuen Aspekt für die Innenstadtentwicklung hat ein Gespräch zwischen der Verwaltung und Vertretern des Wirtschaftsministeriums sowie des Regierungspräsidiums im Juni 2010 gebracht. Hier haben die Vertreter des Landes signalisiert, dass die Unterstützung der Stadt Ludwigsburg bei anstehenden Aufgaben in der Innenstadt mit Städtebaufördermitteln eine völlig neue Ausrichtung erhält: Der bisherigen Unterstützung aus den allgemeinen Bund-Länder-Programmen sollen spezielle Programme mit neuen inhaltlichen Schwerpunkten folgen. Die hierzu notwendige Schaffung der Rahmenbedingungen wurde durch die Überführung des Stadtmuseums in den „Investitionspakt energetische Modernisierung sozialer Infrastruktur“ schon begonnen und soll unter Berücksichtigung weiterer wichtigen Innenstadtaspekte in der Unteren Stadt durch das relativ Junge Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ fortgeführt werden.

Insbesondere aber auch die aktuellen Entwicklungen beim Marstall-Center und der damit verbundene wachsende politische Druck auf die Innenstadtaktivisten sowie die anstehende Entwicklung auf dem Walcker-Areal und die angestrebten Veränderungen auf den ehemaligen Polizeiliegenschaften in der Schlossstraße sollen durch das neue städtebauliche Erneuerungsprogramm positive Impulse erhalten.

**Projektziel** ist die städtebauliche Erneuerung und Aufwertung der Unteren Stadt unter optimiertem Einsatz von Städtebaufördermitteln.

Durch den Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und den Satzungsbeschluss sollen hierzu die formalen Voraussetzungen geschaffen werden

Parallel soll der Rahmenplan Innenstadt von 1986 in einem ersten Schritt für den Bereich Untere Stadt insofern fortgeschrieben werden, dass erreichte Ziele dargestellt, die Mängelsituation erfasst, die Gesamtentwicklung den neuen strategischen Zielen und Leitsätzen des Stadtentwicklungskonzepts angepasst und aktuelle Schwerpunktthemen wie z.B. die Einzelhandelsentwicklung angegangen und die Entwicklungen beim Projekt Marstall Center gezielt begleitet werden.

## 2. Sanierungs- und Entwicklungsziele/ Handlungskonzept

Die Mängel- und Konfliktanalyse der Vorbereitenden Untersuchungen hat umfangreiche städtebauliche und funktionale Mängel im Untersuchungsgebiet ergeben.

Diese reichen von fehlenden oder unzureichenden Wegeverbindungen über teilweise schwerwiegende Mängel im öffentlichen Raum bis hin zu den Substanzmängeln im privaten Gebäudebestand. Einen besonderen Schwerpunkt nimmt hierbei das Marstall-Center ein, dem sowohl bei der Eigentümerbefragung wie auch bei der Mängelanalyse besondere Bedeutung zukam.

Weitere Schwerpunkte nehmen die Mängel im Nahversorgungsangebot und unverträglichen Nutzungen sowie die teilweise starke Verdichtung der Blockinnenbereiche, insbesondere zwischen Marstall-Center und Lindenstraße ein.

Mit dem vorgeschlagenen Handlungskonzept sollen insbesondere die schwerwiegenden Mängel und Konflikte angegangen werden. Die Neuordnungsschwerpunkte sind aber insbesondere beim Marstallcenter von der Mitwirkungsbereitschaft privater Eigentümer/ Investoren abhängig und können mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts nur begrenzt angegangen werden. Ohne zeitliche und inhaltliche Priorisierung sind folgende Neuordnungsschwerpunkte zu nennen:

- Neuordnung der öffentlichen Erschließung auf dem ehemaligen „Walcker-Areal“ und des künftigen „Walcker-Parks“
- Neugestaltung des Spielplatzes „Talkaserne“
- Unterstützung privater Modernisierungsvorhaben
  - Ehemalige Polizei (Grafen- und Gesandtenbau)
  - Bietigheimer Straße 17
  - Charlottenstraße 23
  - und weitere
- Neugestaltung des Straßenraums in der Lindenstraße zwischen Holzmarkt und Körnerstraße sowie im nördlichen Bereich der Körnerstraße
- Revitalisierung des Marstall-Centers
  - Umfassende Neustrukturierung des Einkaufszentrums
  - Modernisierung und Instandsetzung der 200 Wohneinheiten
  - Aufwertung der Tiefgarage Marstall-Center
- Aufwertung der öffentlichen Räume im Umfeld des Marstallcenters durch Neuordnung
  - des Reithausplatzes
  - der Kronenstraße
  - sowie der Charlottenstraße
- Neuordnung von Blockinnenbereichen z.B.
  - durch Entkernung
  - durch Schaffung von Grünstrukturen
  - durch Schaffung privater Stellplätze/ Tiefgaragen
- Aufwertung des Stadtbilds
  - z.B. räumlich begrenzte Fassadenaufwertung

Als ergänzende bzw. begleitende Maßnahmen wurden vorgeschlagen:

- Verbesserung des Nahversorgungsangebots
  - z.B. Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts im Rahmen der Revitalisierung des Marstallcenters

- Punktuelle Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch z.B.
  - Platzierung weiterer Sitzelemente im öffentlichen Raum
  - Schaffung von Grünstrukturen
  - Reduzierung von versiegelten Bereichen
- Unterstützung privater Modernisierungsvorhaben durch steuerliche Anreize im westlichen Bereich des Satzungsgebiets

### 3. **Kosten des Handlungskonzepts**

Das Handlungskonzept weist für die **vom Grundsatz her förderfähigen Maßnahmen** pauschalierte Kosten in Höhe von insgesamt rund 9,3 Mio. € (Förderrahmen) aus. Aktuell steht für die Erneuerungsmaßnahme eine Anschubfinanzierung von 2,5 Mio. € (Förderrahmen) zur Verfügung, so dass zu gegebener Zeit weitere Aufstockung(en) der bewilligten Finanzmittel zu beantragen sind, bzw. der Maßnahmenkatalog an die zur Verfügung stehenden Mittel angepasst werden muss.

### 4. **Wahl des Sanierungsverfahren**

Die im Kapitel 8.3 der Vorbereitenden Untersuchung ausführlich beschriebene Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren empfiehlt die Sanierungsmaßnahme „Untere Stadt“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB (Erhebung von Ausgleichsbeträgen) in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Für die Sanierungsmaßnahme „Untere Stadt“ soll die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB angewendet werden. Die Genehmigung für die Bestellung grundstückbelastender Rechte i. S. des § 144 Abs. 2 Ziff. 2 BauGB wird allgemein erteilt.

### 5. **Durchführungszeitraum der Sanierung**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist durch den Gemeinderat bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich ebenfalls durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Nach dem BauGB soll die Frist 15 Jahre nicht überschreiten.

Durch die nicht einfache Situation im und um das Marstallcenter kann es dazu kommen, dass die Sanierung nicht innerhalb des derzeitigen Bewilligungszeitraums durchgeführt werden kann und eine Verlängerung dieses Zeitraums von Nöten sein wird. Daher wird von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen, die maximal nach dem § 142 Abs. 3 BauGB mögliche Frist durch den Beschluss festzulegen.

Die Durchführungsfrist im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ würde nach einem erfolgten Beschluss dann am 31.12.2025 enden.

### 6. **Weiteres Vorgehen**

- nach erfolgtem Beschluss wird die Satzung ausgefertigt und ortsüblich bekannt gemacht
- die Satzung und der Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung mit dem Handlungskonzept wird dem Regierungspräsidium angezeigt
- die Stadt Ludwigsburg teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Satzung mit und veranlasst die Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet „Untere Stadt“ gelegenen Grundstücke

Ab dem Zeitpunkt der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung (Erlangung der Rechtskraft) kann mit der Durchführung von öffentlichen und privaten Maßnahmen begonnen werden. Die Förderung der durchzuführenden Maßnahmen unterliegt den Bestimmungen der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen des Landes Baden-Württemberg.

**Unterschriften:**

**Geiger**

**Lehmpfuhl/Springer**

**Verteiler:**

DI, DII, DIII, Büro OBM, R05, FB17, FB20, FB23, FB41, FB60, FB61, FB65, FB67