

**Vorlagen-Nr.**  
für die Sitzung des Gremiums

**156/2019**  
**Gemeinderat**

**öffentlich**  
am 02.07.2019

## Sanierungsgebiet INNENSTADT I in Eppingen; hier: 12. Gebietserweiterung (Wohnraum)

### Antrag:

1. Bezugnehmend auf die intensiven Vorgespräche mit den Beteiligten verzichtet der Gemeinderat auf die Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung für die betroffenen Grundstücke als Beurteilungsgrundlage für die Einbeziehung dieser Grundstücke in das laufende Sanierungsverfahren „Innenstadt I“, da über diese Grundstücke gemäß § 141 Absatz 2 Baugesetzbuch hinreichend gesicherte Erkenntnisse für eine Aufnahme in die bestehende Sanierungssatzung vorliegen.
2. Das Neuordnungskonzept, das der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung des Sanierungsgebiets „Innenstadt I“ zugrunde liegt, wird für diese Grundstücke und Bereiche – wie nachfolgend ausgeführt – fortgeschrieben:
  - a) Wohnraumaktivierung in der Innenstadt
  - b) Verbesserung der inneren Erschließung / Anbindung der Altstadt an die Grünbereiche.
3. Der Gemeinderat fasst den Satzungsbeschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebiets „Innenstadt I“ um die betroffenen Grundstücke. Auch für das Erweiterungsgebiet gelten die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 ff Baugesetzbuch.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung mit Lageplan während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.
5. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung eine Eigenfinanzierungserklärung abzugeben für den erforderlichen Finanzbedarf des Vorhabens, soweit dies begründet im ausgeschöpften Förderrahmen der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt I“ erforderlich wird.

---

**Sachverhalt:**

**1. Durchführung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) nach § 141 Baugesetzbuch**

Bevor Grundstücke in ein Sanierungsverfahren aufgenommen werden können, sieht der Gesetzgeber sogenannte „Vorbereitende Untersuchung“ vor.

Dieses förmliche Verfahren dient zum einen der Datenerhebung (Eigentümer, derzeitige Nutzungen, Gebäudezustand, Nutzung der Grundstücke etc.), der Feststellung der städtebaulichen Missstände und die Notwendigkeit einer Sanierung sowie der Beurteilung, inwieweit die definierten Sanierungsziele dieses Bereichs / Quartiers errichtet werden können und welche Belange und Betroffenheiten die Beteiligten vortragen.

Gemäß § 141 Absatz 2 des Baugesetzbuches kann von einer VU abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen.

**a) Schaffung bzw. Erhaltung von Wohnraum in der Innenstadt**

Die Verwaltung hat in der Zeit vom 28. Mai bis 04. Juni 2019 mit verschiedenen Eigentümern Gespräche geführt, deren Grundstücke im Randbereich des bisher ausgewiesenen Sanierungsgebietes liegen und entsprechende Wohnpotenziale aufweisen.

In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart können diese Grundstücke in das laufende Sanierungsverfahren per Satzungsbeschluss aufgenommen werden, wenn hinreichendes Interesse an der Wohnraumschaffung besteht.

Allerdings können zum jetzigen Zeitpunkt keine Fördermittel angeboten werden, da der Förderrahmen mit den anstehenden öffentlichen und privaten Projekten ausgeschöpft ist.

Eine – indirekte – Förderung kann über die Sondersteuerabschreibung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz erfolgen (erhöhte Absetzung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen).

Diese Steuerabschreibungsmöglichkeit ist an die Laufzeit des Sanierungsgebietes gebunden, also bis zum 30.04.2021. Um die Sondersteuerabschreibung in Anspruch zu nehmen, ist bis dahin mit dem Bauvorhaben zu beginnen und vor Beginn der Baumaßnahme eine Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen abzuschließen.

Das Interesse der Eigentümer an den persönlichen Gesprächen war groß und es konnten einige Wohnraumpotenziale eruiert werden, die nun durch den Anreiz der erhöhten steuerlichen Abschreibung aktiviert werden sollen:

<b>Flurstück-Nummer</b>	<b>Bezeichnung</b>
99	Kirchgasse 7
533/2, 533/3, 533/4, 533/5, 533/6, 533/7, 533/8, 533/13	St. Petersgasse 6
29745	Kleinbrückentorplatz 2
471	Brettener Straße 22
472	Brettener Straße 24

529/1, 529/2, 531, 532	Leiergasse 2 / St. Petersgasse 10
151	Kettengasse 17

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat vor, diese Grundstücke in das Sanierungsgebiet INNENSTADT I aufzunehmen.

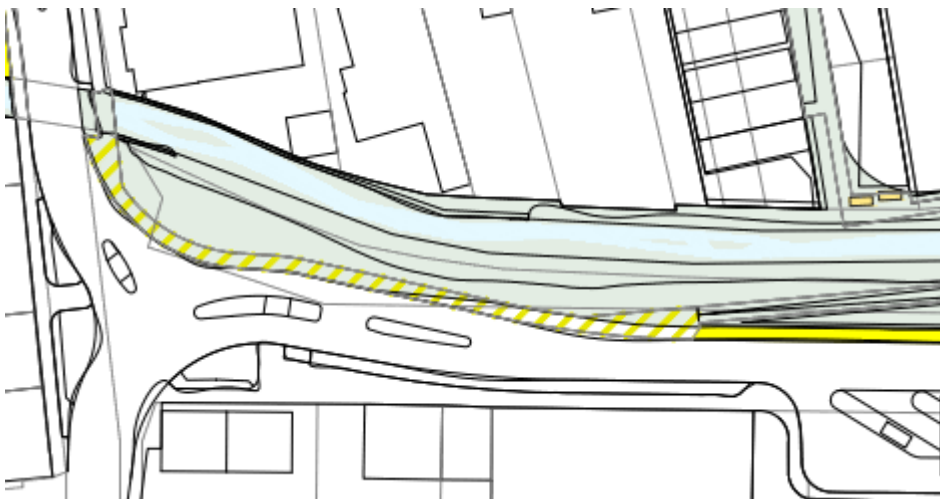
Dem beigefügten Lageplan können die Grundstücke sowie die neue Abgrenzung des Sanierungsgebietes entnommen werden.

## **b) Flächen für die Erschließung des Bürgerparks sowie Kleinbrückentorplatz**

Bei der Planung der Daueranlagen der Gartenschau 2021 und in Abstimmung mit den verschiedenen Fördermittelgebern hat sich gezeigt, dass es sinnvoll ist, bestimmte weitere Bereiche in das laufende Sanierungsverfahren INNENSTADT I zu überführen.

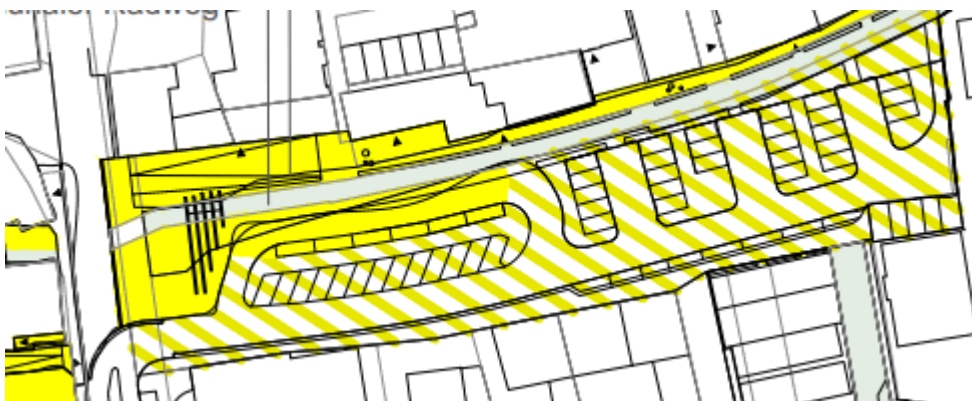
Die relevanten Flächen befinden sich in städtischem Eigentum sind auf den nachfolgenden Planauszügen gelb schraffiert dargestellt. Auch diese Flächen sind in der neuen Abgrenzung des Sanierungsgebietes beinhaltet:

### **1. Gehwegbereich Bahnhofstraße entlang der Elsenz bis zur Brücke**

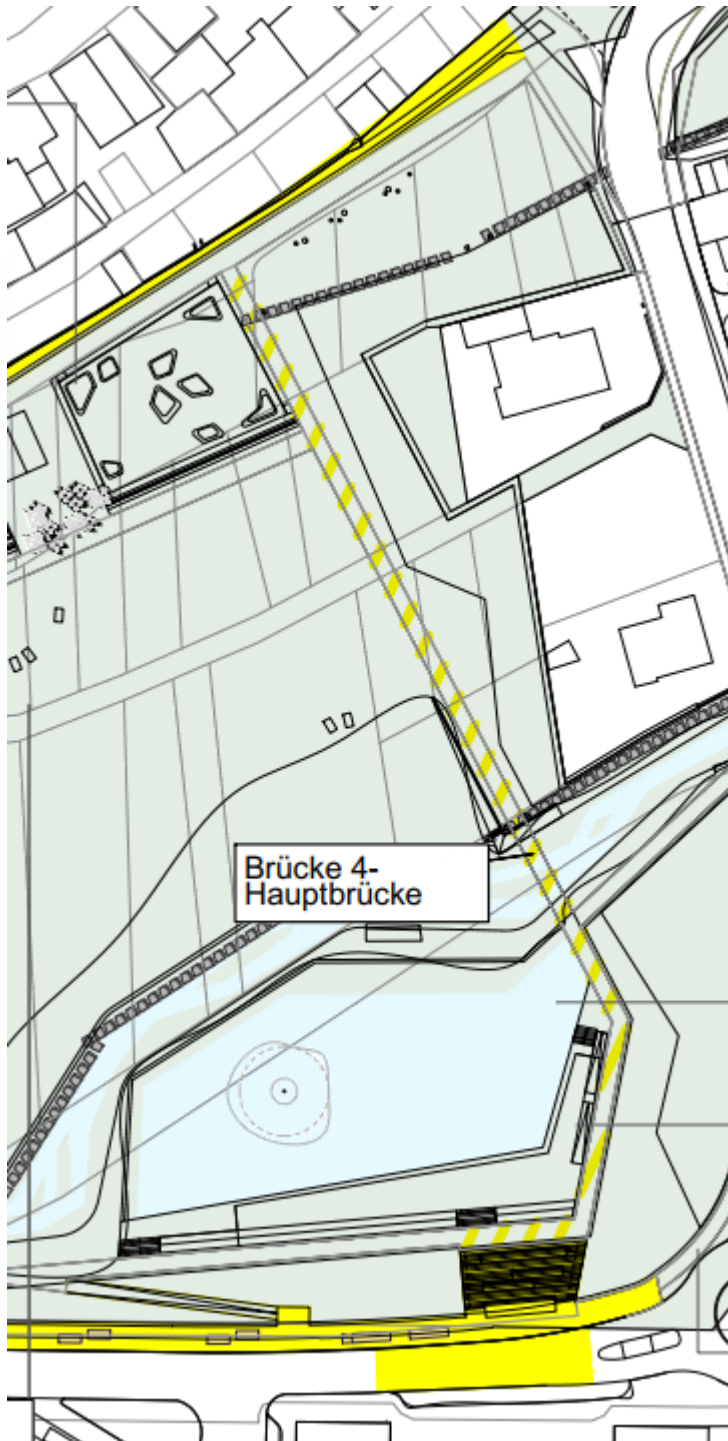


### **2. Kleinbrückentorplatz**

*mit Ausnahme der Parkplätze vor dem ehem. Notariat (Kleinbrückentorplatz 14).*



## 1. Fußweg Bürgerpark



## 2. Fortschreibung des Neuordnungskonzepts

Entsprechend der vorliegenden städtebaulichen Planungen schlägt die Verwaltung dem Gemeinderat vor, das Neuordnungskonzept wie folgt fortzuschreiben:

- a) Wohnraumaktivierung in der Innenstadt
- b) Verbesserung der inneren Erschließung / Anbindung der Altstadt an die Grünbereiche.

### 3. Eigenfinanzierungserklärung

Dem aktuell bestehenden Sanierungsgebiet INNENSTADT I ist im Landessanierungsprogramm bzw. im Förderprogramm „ASP“ (Gebiet der aktiven Stadt- und Ortsteilzentren) ein Förderrahmen eingeräumt.

Soweit die zur Verfügung stehenden Fördermittel für diese zusätzlichen Maßnahmen – hier v.a. im Bereich der Verbesserung der inneren Erschließung – nicht ausreichen, hat die Stadt die fehlenden Fördermittel durch Eigenmittel zu ergänzen.

Dies geschieht in Form einer sogenannten „Eigenfinanzierungserklärung“ gegenüber dem Land Baden-Württemberg.

Die ergänzenden Fördermittel werden im Rahmen des Aufstockungsverfahrens für das Haushaltsjahr 2020 beim Land Baden-Württemberg beantragt. Sollte dem Aufstockungsantrag nicht bzw. nicht in der beantragten Höhe entsprochen werden, wird der Gemeinderat darüber informiert, um ggf. die fehlenden Fördermittel durch Haushaltsmittel zu kompensieren.

### 4. Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebietes „INNENSTADT I“ (Satzungsänderung und Satzungsbeschluss)

Dem beigefügten Lageplan (Bestandteil der Sanierungssatzung) kann die neue Gebietsabgrenzung des erweiterten Sanierungsgebiets entnommen werden, wobei die nachfolgenden Grundstücke bzw. Grundstücksteile betroffen sind:

#### a) Wohnraumaktivierung in der Innenstadt:

Flurstück-Nummer	Bezeichnung
99	Kirchgasse 7
533/2, 533/3, 533/4, 533/5, 533/6, 533/7, 533/8, 533/13	St. Petersgasse 6
29745	Kleinbrückentorplatz 2
471	Brettener Straße 22
472	Brettener Straße 24
529/1, 529/2, 531, 532	Leiergasse 2 / St. Petersgasse 10
151	Kettengasse 17

#### b) Verbesserung der inneren Erschließung und Anbindung der Altstadt an die Grünbereiche:

Flurstück-Nummer	Bezeichnung
Teilfläche von 1186	Kleinbrückentorplatz
Teilfläche von 25366	Kettengasse
Jeweils Teilflächen von: 607, 25390, 29710, 29711, 29766, 29768, 29713, 29716, 29717	Fußweg Bahnhofswiesen / Bahnhofstraße

Der Übersichtlichkeit halber wurde ein zweiter Lageplan beigelegt, in dem die betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile dunkelrot markiert sind.

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat die nachfolgend dargestellte Satzungsänderung:

## ENTWURF

### „Große Kreisstadt Eppingen Kreis Heilbronn

## SATZUNG

### Zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt I“ in Eppingen

Aufgrund von § 142 Absatz 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Eppingen in seiner Sitzung am 02. Juli 2019 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

## § 1

### Erweiterung / Änderung der Festlegung des bestehenden Sanierungsgebiets

In den nachfolgend beschriebenen Grundstücken bzw. Quartieren liegen städtebauliche Missstände nach § 136 des Baugesetzbuches vor. Diese Bereiche sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das **insgesamt 9,89 ha** umfassende Gebiet wird durch die Einbeziehung der nachfolgenden Grundstücke erweitert:

Flurstück-Nummer	Bezeichnung
99	Kirchgasse 7
533/2, 533/3, 533/4, 533/5, 533/6, 533/7, 533/8, 533/13	St. Petersgasse 6
29745	Kleinbrückentorplatz 2
471	Brettener Straße 22
472	Brettener Straße 24
529/1, 529/2, 531, 532	Leiergasse 2 / St. Petersgasse 10
151	Kettengasse 17
Teilfläche von 1186	Kleinbrückentorplatz
Teilfläche von 25366	Kettengasse
Jeweils Teilflächen von: 607, 25390, 29710, 29711, 29766, 29768, 29713, 29716, 29717	Fußweg Bahnhofswiesen / Bahnhofstraße

Die geänderte Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan der Stadt Eppingen mit Datum vom 11.06.2019 (Originalmaßstab: 1 : 750).

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche (graumarkierte/schraffierte Flächen und Flächen mit schwarzer Umrandung eingefasst).

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche

Festlegung des Sanierungsgebietes.

Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan können während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus (Bürgermeisteramt Eppingen – Stabstelle Bauverwaltung, Sanierung & Ortsentwicklung, Marktplatz 3, 75031 Eppingen) von jedermann eingesehen werden.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen oder neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf dieses insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§ 136 ff BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Absatz 2 Satz 2 Baugesetzbuch) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

## **§ 2**

### **Weitergeltung der bisherigen Sanierungssatzung**

Die übrigen Bestimmungen des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff BauGB) und die Vorschriften der §§ 2 und 3 der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets vom 09. September 2003 (öffentliche Bekanntmachung vom 26. September 2003) – zuletzt geändert durch Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung vom 16. Januar 2018 (öffentlich bekannt gemacht am 26. Januar 2018) – bleiben von dieser Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung unberührt und sind auch für den Erweiterungsbereich / Änderungsbereich anzuwenden.

## **§ 3**

### **Inkrafttreten**

Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt I“ wird gemäß § 143 Absatz 1 Baugesetzbuch mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt:  
Für den Gemeinderat  
Thalmann, Bürgermeister“.

---

i.A. S. Prieto

### **Anlage(n):**

San 12\_Erw 2019  
San 12\_Erw 2019 farbe